महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन निर्णय, क्र.गृनिधो -२०२५/प्र.क्र. ९१ /गृनिधो-१
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक : २३ जुलै, २०२५.

प्रस्तावना

महाराष्ट्र हे भारतातील दुसऱ्या क्रमांकाचे सर्वाधिक लोकसंख्या असलेले तसेच क्षेत्रफळानुसार तिसऱ्या क्रमांकाचे राज्य असून, देशाच्या एकूण सकल देशांतर्गत उत्पन्नामध्ये सुमारे १३ टक्के योगदान देणारे एक अत्यंत गतिशील आर्थिक केंद्र म्हणून ओळखले जाते. औद्योगिकीकरण, सेवा क्षेत्रातील प्रगती आणि पायाभूत सुविधा विकास यामुळे सध्या राज्याचे शहरीकरणाचे प्रमाण ४५ टक्के इतके असून मुंबई, पुणे, नागपूर आणि नाशिक यांसारखी प्रमुख शहरे शहरी विकासाच्या केंद्रस्थानी आहेत.

०२. राज्यातील शहरी प्रशासकीय रचना २९ महापालिका, २४४ नगर परिषद आणि १४७ नगर पंचायतींच्या माध्यमातून कार्यरत असून, महानगरांपासून लहान शहरी भागांपर्यंत सर्व प्रकारच्या नागरी संस्थांची देखरेख करण्यात येते. रोजगार व शिक्षणाच्या उद्देशाने होणाऱ्या स्थलांतरामुळे शहरी लोकसंख्येची संरचना लक्षणीयरित्या बदलली असून, सर्व स्तरांवरील शहरी भागांमध्ये गृहनिर्माणाच्या मागणीत मोठी वाढ झाली आहे.

०३. या पूर्वीचे गृहनिर्माण धोरण हे सन २००७ मध्ये प्रसिध्द करण्यात आले होते. तदनंतर सन २०१५ व २०२१ मध्ये गृहनिर्माण धोरणाचा मसुदा तयार करण्यात आला परंतु ते प्रकाशित करण्यात आले नाही. गृहनिर्माण क्षेत्रात झालेले महत्त्वपूर्ण बदल, मुंबईसाठी लागू करण्यात आलेले विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन विनियम (DCPR), उर्वरित राज्यासाठी लागू करण्यात आलेले एकात्मिक विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन विनियम (UDCPR) इत्यादी सर्व बाबींचा साकल्याने विचार करुन "सर्वांसाठी घरे" आणि झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र हे उदिष्ट साध्य करण्यासाठी गृहनिर्माण धोरण तयार करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. नवीन गृहनिर्माण धोरणात आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS), अल्प उत्पन्न गट (LIG) आणि मध्यम उत्पन्न गटांवर (MIG) लक्ष केंद्रित करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे, कोविड-१९ या साथीच्या वेळी मजुरांचे झालेले स्थलांतर, घरापासून कामाच्या ठिकाणी ये-जा करणे, यांसारख्या अनेक गुंतागुंतीच्या सामाजिक आर्थिक समस्या उद्भवल्याने

मजुरांना त्यांच्या कामाच्या ठिकाणी घरे उपलब्ध करुन देणे गरजेचे झाले आहे. त्याचबरोबर गृहनिर्माण क्षेत्रात उपलब्ध असलेल्या नवीन तंत्रज्ञानाचा वापर करुन बांधकाम खर्च कमी करणे, त्याद्वारे व्यावहारिकदृष्ट्या परवडणारी घरे उपलब्ध करुन देणे, हवामान बदलाचा परिणाम दैनंदिन जीवनात जाणवू लागल्याने गृहनिर्माण क्षेत्रात पर्यावरणावर परिणाम करणा-या घटकांचा समावेश करणे आवश्यक झाले आहे. त्यामुळे हरित आणि पर्यावरणस्नेही शाश्वत विकासाला प्राधान्य देणे काळाची गरज बनली आहे. या सर्व बाबींचा विचार करता राज्यासाठी नवीन गृहनिर्माण धोरण तयार करणे अत्यावश्यक झाले आहे.

०४. गृहनिर्माण क्षेत्रातील विविध घटकांची गरज व अपेक्षा समजून घेण्यासाठी गृहनिर्माण विभागाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA), महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा), महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा), शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित (SPPL), इत्यादी विविध शासकीय संस्थांशी विस्तृत चर्चा केली. याव्यतिरिक्त, गृहनिर्माण क्षेत्राशी संबंधित विविध संघटना, विकासक, विषय तज्ञ इत्यादींशी गृहनिर्माण धोरणाबाबत सविस्तर चर्चा करण्यात आली. या चर्चामध्ये विविध घटकांकडून गृहनिर्माण धोरणांबाबत असलेल्या अपेक्षांचा देखील सविस्तर आढावा घेण्यात आला. प्रभावी आणि शाश्वत गृहनिर्माण धोरण विकसित करण्यासाठी, धोरणाची दिशा ठरविण्याकरिता सर्व संबंधित घटकांची मते समाविष्ट करुन घेणे आवश्यक असल्याने गृहनिर्माण विभागाने सर्व संबंधितांसोबत व्यापक सल्लामसलत केली. कोणत्याही विकास प्रकल्पासाठी आर्थिक नियोजन व व्यवस्था निर्णायक असते. त्यामुळे नवीन गृहनिर्माण धोरणात कोणत्या बाबींचा समावेश करावा हे ठरविण्यासाठी त्यांच्या अपेक्षा, आव्हाने, आणि मतांबाबत वित्तीय क्षेत्रातील आघाडीच्या बँका आणि बँकेतर वित्तीय संस्थांशीही सखोल चर्चा करण्यात आली. गृहनिर्माण धोरणाचा मसुदा दिनांक २५ सप्टेंबर २०२४ रोजी विभागाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करुन हरकती/सूचना मागविण्यात आल्या असता शासनास प्राप्त झालेल्या सुमारे १८०० हरकती/ सूचनांचा साकल्याने विचार करुन “सर्वांसाठी घरे” आणि “झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र” हे उद्दिष्ट साध्य करण्यासाठी महाराष्ट्र राज्यासाठी सर्वसमावेशक असे गृहनिर्माण धोरण तयार करुन प्रसिध्द करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधिन होती.

<u>शासन निर्णय</u> :-

प्रस्तावनेमध्ये नमूद बाबीस अनुलक्षून “सर्वांसाठी घरे” हे उद्दिष्ट साध्य करण्यासाठी सहाय्यभूत म्हणून महाराष्ट्र राज्यासाठी सर्वसमावेशक असे राज्य गृहनिर्माण धोरण-२०२५ तयार करण्याच्या विभागाच्या प्रस्तावास मा. राज्य मंत्रीमंडळाच्या दिनांक २० मे,२०२५ रोजीच्या बैठकीमध्ये काही बदलांसह मान्यता देण्यात आली आहे.

०२. मा. राज्य मंत्रीमंडळाच्या दिनांक २० मे,२०२५ रोजीच्या बैठकीतील उक्त निर्णयास तथा मान्यतेस अनुलक्षून मराठी आणि इंग्रजी भाषेतील महाराष्ट्र राज्यासाठीचे “राज्य गृहनिर्माण धोरण-२०२५” प्रस्तुत शासन निर्णयाद्वारे उक्त शासन निर्णयास परिशिष्ट-अ आणि परिशिष्ट-ब म्हणून जोडलेल्या परिशिष्टांसह महाराष्ट्र शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करण्यात येत आहे.

०३. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संगणक संकेतस्थळावर प्रसिध्द करण्यात आला असून त्याचा संगणक सांकेतांक २०२५०७२३१६०३११२२०९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

Digitally signed by PRITAMKUMAR VASANTRAO JAWALE
Date: 2025.07.23 16:17:20 +05'30'

(प्रितमकुमार व.जावळे)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत :

१) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई
२) मा.सभापती/उपसभापती, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
३) मा.अध्यक्ष/उपाध्यक्ष, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
४) मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई.
५) मा.उपमुख्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई
६) मा.उपमुख्यमंत्री (वित्त व नियोजन) यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
७) मा.मंत्री (सर्व) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
८) मा.राज्यमंत्री (सर्व) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
९) मा.विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद/ विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
१०) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
११) सर्व अपर मुख्य सचिव/ प्रधान सचिव/ सचिव, मंत्रालयीन प्रशासकीय विभाग, मंत्रालय, मुंबई. यांना विनंती करण्यात येते की, सदर धोरणाबाबत त्यांच्या अधिनस्त सर्व क्षेत्रीय कार्यालयांना अवगत करण्यात यावे.
१२) सर्व महानगर आयुक्त, महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण
१३) सर्व विभागीय आयुक्त
१४) महालेखापाल-१ व २ (मुंबई/ नागपूर) महाराष्ट्र राज्य.
१५) रेरा/म्हाडा/ सिडको/ एसआरए व इतर सर्व नियोजन प्राधिकरणे

१६) सर्व जिल्हाधिकारी
१७) सर्व जिल्हा परिषदांचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी
१८) सर्व महानगरपालिकांचे आयुक्त
१९) सर्व जिल्हा कोषागार अधिकारी
२०) सर्व नगरपालिका/ नगरपरिषद/ नगरपंचायतींचे मुख्याधिकारी
२१) मंत्रालयीन विभागातील सर्व सह सचिव / उप सचिव / अवर सचिव / कक्ष अधिकारी
२२) गृनिधो-१ कार्यासन संग्रहार्थ.

परिशिष्ट-अ

मराठी भाषेतील " महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण धोरण- २०२५"

गृहनिर्माण विभाग
महाराष्ट्र शासन

राज्य गृहनिर्माण धोरण - २०२५



'माझं घर, माझा अधिकार'

(परवडणारे, समावेशक, शाश्वत आणि पुनर्निर्माणशील निवास)

अनुक्रमणिका

परिशिष्ट

प्रस्तावना

घर हे मानवी जीवनाची मूलभूत गरज आहे आणि सामाजिक, आर्थिक व पर्यावरणीय विकासाचा एक प्रमुख घटक आहे. घर केवळ निवारा नसून, ते व्यक्ती आणि कुटुंबासाठी सुरक्षितता, सन्मान आणि स्थैर्य यांचे प्रतीक आहे. सर्वसमावेशक आणि सक्षम समुदाय घडवण्यामध्ये घरांच्या परिवर्तनक्षम शक्तीची जाणीव ठेवून, महाराष्ट्र शासनाने आपल्या नव्या गृहनिर्माण धोरणासाठी "**माझं घर, माझा अधिकार**" हे सर्व समाजघटकांसाठी मूलभूत मार्गदर्शक तत्त्व म्हणून स्वीकारले आहे.

राज्य सध्या एका महत्त्वपूर्ण टप्प्यावर आहे, जिथे जलद शहरीकरण, लोकसंख्येतील बदल, हवामान बदल आणि तंत्रज्ञानातील प्रगती यामुळे गृहनिर्माणाच्या क्षेत्रात मोठ्या प्रमाणावर बदल होत आहेत. २००७ मध्ये जाहीर जलेल्या गृहनिर्माण धोरणानंतर, महाराष्ट्रात अनेक धोरणात्मक बदल झाले आहेत, ज्यात मुंबईसाठी नवीन DCPR आणि राज्यातील उर्वरित भागासाठी UDCPR लागू करण्यात आले. हे बदल व सध्याच्या सामाजिक-आर्थिक परिस्थितीमुळे नव्या व दूरदृष्टी असलेल्या धोरणाची गरज निर्माण झाली आहे.

हे धोरण नागरी भागातील वाढता गृहनिर्माण तुटवडा, झोपडपट्ट्यांची वाढ, कामगार व असुरक्षित गटांसाठी (वृद्ध, नोकरदार महिला आणि विद्यार्थी) अपुरी घरे, वाढती जमीन व बांधकाम खर्च, आणि हवामानाशी संबंधित धोके यांसारख्या तातडीच्या आव्हानांना प्रतिसाद देते. COVID-१९ महामारीने घरांचा सार्वजनिक आरोग्य व सामाजिक स्थैर्य यामधील निर्णायक महत्त्व अधोरेखित केले, विशेषतः स्थलांतरित आणि कमी उत्पन्न गटांसाठी.

नवीन गृहनिर्माण धोरण एक व्यापक आणि समावेशी धोरणात्मक दृष्टीकोन सादर करते, ज्याचा उद्देश परवडणारी, पुरेशी आणि शाश्वत घरे उभारणे आहे. हे धोरण आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS), निम्न उत्पन्न गट (LIG) आणि मध्यम उत्पन्न गट (MIG) यांच्या विविध गरजा पूर्ण करण्याचा प्रयत्न करते, पर्यावरणस्नेही उपाय, नाविन्यपूर्ण बांधकाम तंत्रज्ञान, उपजीविका, वाहतूक व पायाभूत सुविधा यांच्याशी समन्वय साधत. हे धोरण सरकारी यंत्रणा, नियामक संस्था, आर्थिक संस्था, विकासक, नागरी समाज व विषयतज्ज्ञ यांच्याशी विस्तृत सल्लामसलतीनंतर तयार करण्यात आले आहे. त्यांच्या सूचनांमुळे हे धोरण "माझं घर, माझा अधिकार" या २०३० पर्यंतच्या राज्याच्या दृष्टिकोनाशी सुसंगत आणि सर्वसमावेशक बनले आहे.

महाराष्ट्र सेवा-केंद्रित अर्थव्यवस्थेकडे वाटचाल करत असताना व नागरी लोकसंख्या वाढत असताना, हे धोरण घरांच्या तुटवड्यावर मात करण्यासाठी, आर्थिक विकासाला चालना देण्यासाठी, जीवनमान सुधारण्यासाठी व भविष्यातील गरजेनुसारे शहरे घडवण्यासाठी रणनीती तयार करते. विदा आणि पुराव्यावर आधारित नियोजन, व्यवसाय सुलभता, आणि आर्थिक व पायाभूत रचनेची मजबुती याच्या माध्यमातून हे धोरण गृहनिर्माण क्षेत्राला आजच्या गरजांशी सुसंगत आणि उद्याच्या अनिश्चिततेसाठी सक्षम बनवण्याचे उद्दिष्ट ठेवते. हे राज्याला एक *सुविधाकार, उत्प्रेरक, गृहशिल्पी*

(बिल्डर) आणि नियामक म्हणून मांडते, जे गृहनिर्माण क्षेत्रात समतोल विकासाला चालना देईल आणि प्रत्येक नागरी नागरिकाला सुयोग्य नियोजन असलेल्या आणि आर्थिकदृष्ट्या सशक्त महाराष्ट्रात सुरक्षित, परवडणाऱ्या आणि शाश्वत घराची उपलब्धता सुनिश्चित करेल.

१. राज्यातील गृहनिर्माण

प्रस्तावना

महाराष्ट्र हे भारतातील दुसऱ्या क्रमांकाचे सर्वाधिक लोकसंख्या असलेले तसेच क्षेत्रफळानुसार तिसऱ्या क्रमांकाचे राज्य असून, देशाच्या एकूण सकल देशांतर्गत उत्पन्नामध्ये सुमारे १३ टक्के योगदान देणारे एक अत्यंत गतिशील आर्थिक केंद्र म्हणून ओळखले जाते. औद्योगिकीकरण, सेवा क्षेत्रातील प्रगती आणि पायाभूत सुविधा विकास यामुळे सध्या राज्याचे शहरीकरणाचे प्रमाण ४५ टक्के इतके असून, मुंबई, पुणे, नागपूर आणि नाशिक यांसारखी प्रमुख शहरे शहरी विकासाच्या केंद्रस्थानी आहेत.

राज्यातील शहरी प्रशासकीय रचना २९ महापालिका, २४४ नगर परिषद आणि १४७ नगर पंचायतींच्या माध्यमातून कार्यरत असून, महानगरांपासून लहान शहरी भागांपर्यंत सर्व प्रकारच्या नागरी संस्थांची देखरेख करण्यात येते. रोजगार व शिक्षणाच्या उद्देशाने होणाऱ्या स्थलांतरामुळे शहरी लोकसंख्येची संरचना लक्षणीयरित्या बदलली असून, सर्व स्तरांवरील शहरी भागांमध्ये गृहनिर्माणाच्या मागणीत मोठी वाढ झाली आहे.

१.१उद्देश

या पूर्वीचे गृहनिर्माण धोरण हे सन २००७ मध्ये प्रसिध्द करण्यात आले होते. तदनंतर सन २०१५ व २०२१ मध्ये गृहनिर्माण धोरणाचा मसुदा तयार करण्यात आला परंतु प्रकाशित करण्यात आले नाही. गृहनिर्माण क्षेत्रात झालेले महत्त्वपूर्ण बदल, मुंबईसाठी लागू करण्यात आलेले विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन विनियम (DCPR), उर्वरित राज्यासाठी लागू करण्यात आलेले एकात्मिक विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन विनियम (UDCPR) इत्यादी सर्व बाबींचा साकल्याने विचार करुन "सर्वांसाठी घरे" आणि झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र हे उदिष्ट साध्य करण्यासाठी गृहनिर्माण धोरण तयार करण्यात येत आहे. नवीन गृहनिर्माण धोरणात आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS), अल्प उत्पन्न गट (LIG) आणि मध्यम उत्पन्न गटांवर (MIG) लक्ष केंद्रित करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे, कोविड-१९ या साथीच्या वेळी मजुरांचे झालेले स्थलांतर, घरापासून कामाच्या ठिकाणी ये-जा करणे, यांसारख्या अनेक गुंतागुंतीच्या सामाजिक आर्थिक समस्या उद्भवल्याने मजुरांना त्यांच्या कामाच्या ठिकाणी घरे उपलब्ध करुन देणे गरजेचे झाले आहे. त्याचबरोबर गृहनिर्माण क्षेत्रात उपलब्ध असलेल्या नवीन तंत्रज्ञानाचा वापर करुन बांधकाम खर्च कमी करणे, त्याद्वारे व्यावहारिकदृष्ट्या परवडणारी घरे उपलब्ध करुन देणे, हवामान बदलाचा परिणाम दैनंदिन जीवनात जाणवू लागल्याने गृहनिर्माण क्षेत्रात पर्यावरणावर परिणाम करणा-या घटकांचा समावेश करणे आवश्यक झाले आहे. त्यामुळे हरित आणि पर्यावरणस्नेही शाश्वत विकासाला प्राधान्य देणे काळाची गरज बनली आहे. या सर्व बाबींचा विचार करता राज्यासाठी नवीन गृहनिर्माण धोरण तयार करणे अत्यावश्यक झाले आहे.

गृहनिर्माण क्षेत्रातील विविध घटकांची गरज व अपेक्षा समजून घेण्यासाठी गृहनिर्माण विभागाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA), महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा), महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा), शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित (SPPL), इत्यादी विविध शासकीय संस्थांशी विस्तृत चर्चा केली. याव्यतिरिक्त, गृहनिर्माण क्षेत्राशी संबंधित विविध संघटना, विकासक, विषय तज्ञ इत्यादींशी गृहनिर्माण धोरणाबाबत सविस्तर चर्चा करण्यात आली. या चर्चामध्ये विविध घटकांकडून गृहनिर्माण धोरणांबाबत असलेल्या अपेक्षांचा देखील सविस्तर आढावा घेण्यात आला. प्रभावी आणि शाश्वत गृहनिर्माण धोरण विकसित करण्यासाठी, धोरणाची दिशा ठरविण्याकरिता सर्व संबंधित घटकांची मते समाविष्ट करुन घेणे आवश्यक असल्याने गृहनिर्माण विभागाने सर्व संबंधितांसोबत व्यापक सल्लामसलत केली. कोणत्याही विकास प्रकल्पासाठी आर्थिक नियोजन व व्यवस्था निर्णायक असते. त्यामुळे नवीन गृहनिर्माण धोरणात कोणत्या बाबींचा समावेश करावा हे ठरविण्यासाठी त्यांच्या अपेक्षा, आव्हाने, आणि मतांबाबत वित्तीय क्षेत्रातील आघाडीच्या बँका आणि बँकेतर वित्तीय संस्थांशीही सखोल चर्चा करण्यात आली. गृहनिर्माण धोरणाचा मसुदा दिनांक २५/०९/२०२४ रोजी संकेतस्थळावर प्रसिध्द करुन हरकती/सूचना मागविण्यात आले व त्यानुषंगाने प्राप्त सुमारे १८०० हरकती/ सूचनांचा साकल्याने विचार करुन सदर धोरण तयार करण्यात आले आहे.

१.२ राज्यातील सद्यस्थितीतील गृहनिर्माण क्षेत्राचा आढावा

महाराष्ट्र राज्य हे, देशातील सर्वाधिक शहरीकरण झालेल्या राज्यांपैकी एक असून, महाराष्ट्रात गृहनिर्माणाबाबत आव्हाने आणि संधी यांच्या मिश्रणाने आव्हानात्मक चित्र तयार झाले आहे. जवळजवळ १२० दशलक्ष लोकसंख्येसह महाराष्ट्र हे भारतातील सर्वाधिक लोकसंख्येच्या राज्यांपैकी एक राज्य आहे आणि तेथील शहरी भागात झपाट्याने वाढ आणि शहरीकरण होताना दिसत आहे. मुंबई, पुणे आणि नागपूर यासारखी प्रमुख आर्थिक केंद्रे असणारी शहरे, रोजगार आणि उत्तम संधीच्या शोधात असणाऱ्यांना देशभरातील स्थलांतरितांना आकर्षित करत आहेत.

मोठ्या प्रमाणात होणारे स्थलांतर व मुंबई, पुणे आणि नागपूर सारख्या शहरांमध्ये उद्भवणा-या गुंतागुंतीच्या गृहनिर्माण परिस्थितीला सामोरे जात आहे. राज्यात विशेषत: आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल गट (EWS) आणि कमी उत्पन्न गट (LIG) यांसाठी मोठ्या प्रमाणावर गृहनिर्माणाची तूट आहे. केवळ मुंबईतच ५२ लाख लोक झोपडपट्टीत राहतात आणि महाराष्ट्रात देशातील झोपडपट्टी लोकसंख्येच्या १८% पेक्षा जास्त आहे. महानगरातील गृहनिर्माणाची किंमत वाढल्यामुळे, जमीन आणि बांधकाम खर्च वाढल्यामुळे घर मालकी बहुसंख्य लोकांसाठी परवडणारी नाही.

राज्याचा ४५% शहरीकरण दर, जो राष्ट्रीय सरासरीपेक्षा जास्त आहे, त्याने औपचारिक गृहनिर्माण पुरवठ्याला मागे टाकले आहे, परिणामी झोपडपट्टी वस्ती आणि खालच्या दर्जाच्या

गृहनिर्माणाची वाढ झाली आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन, किफायतशीर गृहनिर्माण योजनांसह सरकारने घेतलेल्या उपाययोजनांनंतरही, परवडणा-या घरांची वाढती मागणी व परवडणा-या सर्वसमावेशक घरांचा प्रश्न अद्यापही कायम आहे. सर्वांसाठी समावेशक, योग्य आणि किफायतशीर गृहनिर्माण सुनिश्चित करण्यासाठी महाराष्ट्राला समन्वीत, दीर्घकालीन आणि बहुआयामी धोरणात्मक उत्तराची आवश्यकता आहे.

१.३ महाराष्ट्राच्या गृहनिर्माण क्षेत्रामधील आव्हाने

महाराष्ट्रातील गृहनिर्माण क्षेत्राला अनेक महत्वाच्या आव्हांनाना सामोरे जावे लागते आहे. ज्याचा परिणाम शहरी व ग्रामीण या दोन्ही क्षेत्रांवर होत आहे. ही आव्हाने जलद गतीने होणारे शहरीकरण, आर्थिक विषमता, परवडण्याजोगी क्षमता आणि सामाजिक, सांस्कृतिक घटकांच्या संयोगातून निर्माण होत आहेत.

- **जलद शहरीकरण व लोकसंख्या वाढ:**

मुंबईसह इतर शहरांमध्ये जलद शहरीकरण व मोठ्या प्रमाणातील स्थलांतरामुळे घरांची टंचाई व पायाभूत सुविधांवर तीव्र ताण निर्माण झाला आहे.

- **झोपडपट्टीतील वाढ:**

राज्यातील अनेक नागरी भागांमध्ये नागरिक मूलभूत सुविधा नसलेल्या झोपडपट्ट्या अस्तित्वात आहेत. धारावीसारखी मोठी झोपडपट्टी या समस्येचे प्रतीक असून पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेला धोरणात्मक अडथळे भेडसावत आहेत.

- **परवडणाऱ्या घरांची टंचाई:**

EWS, LIG आणि MIG गटांसाठी परवडणाऱ्या घरांची कमतरता कायम आहे. जमिनीच्या किंमती, बांधकाम खर्च आणि नियामकीय प्रक्रिया यामुळे पुरवठा मर्यादित राहतो, तरी PMAY अंतर्गत काही सकारात्मक प्रगती झाली आहे.

- **भूसंपादन अडचणी:**

गृहनिर्माणासाठी भू-संपादन करताना कायदेशीर अडचणी, स्थानिकांचा विरोध आणि अपुरी नुकसानभरपाई यामुळे प्रकल्प लांबणीवर पडतात.

- **बांधकाम खर्च वाढ:**

कच्चा माल व मजुरीच्या वाढत्या खर्चामुळे परवडणाऱ्या घरांची निर्मिती खर्चिक ठरते. नवकल्पनाशील व शाश्वत तंत्रज्ञानाचा अवलंब सुरुवातीला अधिक खर्चिक असतो.

- **पायाभूत सुविधांचा अभाव:**

रस्ते, पाणीपुरवठा, मलनिस्सारण व सार्वजनिक वाहतूक अशा मूलभूत सुविधा अपुऱ्या असल्यामुळे अनेक भागांत गृहनिर्माण प्रकल्पांना मर्यादा येतात.

- **वित्तीय अडचणी:**

गृहनिर्माणासाठी वित्तपुरवठा मिळण्यात विकासक व गृहखरेदीदार दोघांनाही अडचणी येतात. व्याजदर, पात्रता निकष आणि आर्थिक साक्षरतेचा अभाव यामुळे कर्ज उपलब्धता मर्यादित राहते.

- **पर्यावरणविषयक आव्हाने:**

अनियोजित शहरी विस्तारामुळे हरित क्षेत्राचा ऱ्हास व प्रदूषण वाढते आहे. पर्यावरणस्नेही उपायांची गरज असून मोठ्या प्रमाणात अंमलबजावणी करणे आव्हानात्मक आहे.

- **सामाजिक-सांस्कृतिक आव्हाने:**

पुनर्वसन व स्थलांतर प्रक्रियेला सामाजिक विरोध व सामूहिक सहमतीचा अभाव यामुळे अडथळे येतात आणि जनसहभाग एक आव्हान बनते.

१.४ धोरणाची गरज

गृहनिर्माण आणि शहरी दारिद्रय उपशमन मंत्रालय, भारत सरकारद्वारे नियुक्त तांत्रिक गटाच्या शहरी गृहनिर्माण टंचाईवरील अहवालानुसार, २०१२-१७ दरम्यान राज्यासाठीच्या शहरी घरांची टंचाई अंदाजित १९.४० लाख इतकी होती. राज्य शासन शहरी गृहनिर्माणाची टंचाई भरुन काढण्यासाठी करण्यासाठी १९ लाख घरे वितरित करण्यासाठी बांधील आहे, ज्यामध्ये मुख्यत: आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटक, अल्प उत्पन्न घटक आणि मध्यम उत्पन्न गट यांकरिता घरे देण्यावर प्रथम लक्ष केंद्रित केले आहे. राज्याच्या विविध शासकीय योजना आणि प्राधिकरांद्वारे सुमारे ९ लाख घरे आधीच बांधली गेली आहेत. १० लाख घरांच्या उर्वरित मागणीला राज्याने प्राधान्य दिले आहे आणि २०२७ पर्यंत ती पूर्ण केली जाणार आहे. हे कालबध्द उद्दिष्ट, मागील शासनाच्या गृहनिर्माण धोरणाचे पुनर्विलोकन करुन आणि बदलत्या आर्थिक व सामाजिक परिस्थितीला सामोरे जाणारे भविष्यवेधी असे एक नवीन धोरण विकसित करण्याची आणि तसेच सुविधाकार, उत्प्रेरक, गृहशिल्पी (बिल्डर) व नियामक म्हणून राज्याची भूमिका स्पष्ट करण्याची गरज अधोरेखित करते.

राज्यातील सामाजिक आणि आर्थिक बदलांमुळे मोठ्या प्रमाणात शहरीकरण होत आहे. त्यामुळे परवडणा-या घरांची मागणी मोठ्या प्रमाणात वाढत आहे. यामुळे नवीन धोरणाद्वारे परवडण्यायोग्य घरांच्या प्रकल्पांना प्राधान्य दिले पाहिजे आणि याची सुनिश्चिती केली पाहिजे. आर्थिक वाढीचे लाभही त्यात समाविष्ट असतील. परिणामी या बदलत्या मागण्या पूर्ण करणाऱ्या शाश्वत विकासाला समर्थन देणाऱ्या गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये लवचिकता वाढविणाऱ्या आणि महाराष्ट्रातील सर्व रहिवाशांना निवास मिळण्यासाठी समान संधी देणाऱ्या एक सर्वसमावेशक गृहनिर्माण धोरणाची अत्यंत गरज आहे.

२. धोरणाची उद्दिष्टे व तत्वे

सदर धोरण वस्तुनिष्ठ विदा आधारित निर्णय प्रक्रियेचा अवलंब करून तसेच नवीन तंत्रज्ञानाचा वापर शाश्वत, परवडणारी, पर्यावरणस्नेही, वातावरण बदल अनुरूप निवास व्यवस्था निर्माण करण्यास बांधील आहे. बदलत्या सामाजिक, आर्थिक बाबी विचारात घेऊन सर्वसमावेशक गृहनिर्माण धोरण तयार करण्याचे उद्दिष्ट आहे.

शासन नागरिकांच्या निवासाची अनिवार्यता मान्य करते. या धोरणाद्वारे प्रत्येक नागरिकाला परवडणारे, शाश्वत, पर्यावरण स्नेही, आधुनिक निवास उपलब्ध करेल. या करिता शासन आवश्यक त्या सर्व उपाय योजना करून सन २०३० पर्यंत प्रत्येक नागरिकांला निवास उपलब्ध करण्यास कटिबद्ध आहे.

सर्वेक्षण- याद्वारे शासन राज्यव्यापी सर्वेक्षण करून राज्यात किती घरांची निश्चित गरज आहे, याची माहिती घेईल. सन २०२६ पर्यंत सदर सर्वेक्षण वस्तुनिष्ठ पद्धतीने पूर्ण करून जिल्हानिहाय निवास आवश्यकता निश्चिती करण्यात येईल. गृहनिर्माण धोरण, सर्व रहिवाशांसाठी पुरेशी, परवडण्याजोगी आणि टिकाऊ घरांची तरतूद करुन त्याद्वारे निवास मिळण्याच्या शक्यतेत सुधारणा करण्यावर लक्ष केंद्रित करते. गृहनिर्माण क्षेत्रातील वाढीचा सकारात्मक परिणाम संलग्न क्षेत्रांवर आणि त्याद्वारे अर्थव्यवस्था वाढीस व्हावा, हे या धोरणाचे उद्दिष्ट आहे.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण-२०२५ राज्याच्या विविध गृहनिर्माण आव्हानांना सामोरे जाण्यासाठी सर्वसमावेशक दृष्टिकोन अंगीकारते. आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटक (EWS), अल्प उत्पन्न गट (LIG), मध्यम उत्पन्न गट (MIG) यांच्यावर लक्षे केंद्रित करुन यांच्यासाठी विविध योजना आणि प्रोत्साहने देऊ करुन परवडण्याजोग्या घरांच्या उपक्रमांवर भर देते. राहणीमानामध्ये सुधारणा करण्यासाठी व जमिनीचा जास्तीत जास्त अनुकूल वापर करण्यासाठी जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासाला हे धोरण प्रोत्साहन देते, आणि सार्वजनिक खाजगी भागीदारीद्वारे झोपडपट्टयांचा कायापालट करण्यावर ते भर देते. खाजगी बाजारपेठेद्वारे तयार करण्यात आलेल्या संसाधनांचा वापर, अत्यावश्यक सेवा असलेली परवडण्याजोगी घरे आणि औद्योगिक कामगारांची घरे कामाच्या ठिकाणांजवळ असणे याची खात्री करुन त्याद्वारे हे धोरण सर्वसमावेशक गृहनिर्माणाला प्रोत्साहन देते.

पर्यावरणस्नेही पध्दती आणि प्रमाणपत्र यांद्वारे शाश्वत विकासाला चालना देण्यासाठी, हरित इमारत उपक्रमांवर हे धोरण लक्ष केंद्रित करते. सर्वसमावेशक विकासाची सुनिश्चिती करण्यासाठी हे धोरण ज्येष्ठ नागरिक, नोकरदार महिला, विद्यार्थी, प्रकल्पबाधित व्यक्ती (पीएपी) व स्थलांतरित कामगार यांसारख्या इतर असुरक्षित गटांकरिता परवडण्याजोगी घरे उपलब्ध करुन देण्याचा प्रयत्न करते. प्रकल्पबाधित व्यक्तींच्या (PAP) विकास प्रकल्पांमुळे विस्थापित झालेल्या प्रकल्पबाधित

व्यक्तींच्या समस्यांवर उपाय उपलब्ध करुन घरे देते. परवडण्याजोग्या भाडयाच्या घरांच्या योजना स्थलांतरित कामगार आणि विद्यार्थी यासारख्याचा समावेश असणाऱ्या तात्पुरत्या लोकसंख्येला सुविधा पुरविते.

हे धोरण परवडण्याजोगी गृहकर्ज आणि बांधकाम वित्तपुरवठा मिळवणे सुलभ करण्यासाठीची आर्थिक रुपरेषा सादर करते. हे धोरण कार्यक्षमता व टिकाऊपणासाठी नाविन्यपूर्ण बांधकामाच्या तंत्रज्ञानास प्रोत्साहन देते आणि विकासकांना व्यवसाय करणे सुलभ करण्यासाठी नियामक प्रक्रिया सुरक्षित करते. धोरणामधील प्रस्तावित शहरी नियोजन सुधारणांचे ध्येय भविष्यातील वाढीला सामावून घेणे आणि संतुलित प्रादेशिक विकासाला चालना देणे, हे आहे.

याव्यतिरिक्त, हे धोरण बांधकाम कामगारांसाठी आणि व्यावसायिकांसाठी प्रशिक्षण व कौशल्य विकासांमध्ये गुंतवणूक करते, त्यामुळे कठोर गुणवत्ता नियंत्रण उपायांच्या माध्यमातून उच्च दर्जाच्या घरांच्या बांधकामाची खात्री देते. एकंदरित, या धोरणाचे उद्दिष्ट, महाराष्ट्रामध्ये, शाश्वत विकास आणि आर्थिक वाढीला चालना देतानाच लोकसंख्येच्या विविध घटकांच्या गरजा पूर्ण करणारी अशी एक संतुलित आणि सर्वसमावेशक गृहनिर्माण परिसंस्था निर्माण करणे हे आहे.

२.१धोरणाची उद्दिष्टे

सदर धोरण वस्तुनिष्ठ विदा आधारित निर्णय प्रक्रियेचा अवलंब करून तसेच नवीन तंत्रज्ञानाचा वापर शाश्वत, परवडणारी, पर्यावरण स्नेही, वातावरण बदल अनुरूप निवास व्यवस्था निर्माण करण्यास बांधिल आहे. बदलत्या सामाजिक, आर्थिक बाबी विचारात घेऊन सर्वसमावेशक गृहनिर्माण धोरण तयार करण्याचे उद्दिष्ट आहे.

राज्याच्या गृहनिर्माण धोरणाच्या उद्दिष्टांमध्ये पुढील बाबींचा अंतर्भाव होतोः-

१) **गृहनिर्माण सुलभता:** सन २०३० पर्यंत सर्वांसाठी परवडणारी, पर्यावरणपूरक व आधुनिक घरे उपलब्ध करून देऊन “गृहनिर्माण सुलभते”चा उद्देश साध्य करणे.

२) **गृहनिर्माण गरज सर्वेक्षण व विश्लेषण:** २०२६ पर्यंत राज्यभर, जिल्हानिहाय गृहनिर्माण सर्वेक्षण करणे, जेणेकरून पुराव्यावर आधारित नियोजन शक्य होईल व गृहनिर्माण क्षेत्राचा विकास साधता येईल.

३) **आर्थिक वृद्धी व गतिमानता :** गृहनिर्माण क्षेत्राचा आर्थिक वाढीस चालना देणारा घटक म्हणून विकास करणे, रोजगार निर्मिती व संबंधित उद्योगांना पाठबळ देणे.

४) **पर्यावरणीय शाश्वतता (पर्यावरणस्नेही):** गृहनिर्माणासाठी पर्यावरणपूरक साहित्य व तंत्रज्ञानाच्या वापरास प्रोत्साहन देणे, जेणेकरून पर्यावरणावर कमीत कमी परिणाम होईल.

५) **परवडणारी घरे:** राज्यातील अतिदुर्बल घटकांसाठी परवडणाऱ्या अशा शाश्वत, सुरक्षित घरांची निर्मिती करणे.

६) **झोपडपट्टी पुनर्वसन :** झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास करणे व राहणीमान सुधारण्यासाठी प्रयत्न करणे, झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र साध्य करणे.

७) **शहरी नियोजन आणि पायाभूत एकात्मिक सुविधांचा विकास :** गृहनिर्माणास रस्ते, पाणी, मलनिःस्सारण इत्यादी आवश्यक पायाभूत सुविधांशी जोडून संघटित विकास साधणे.

८) **-वॉक टू वर्क॰ संकल्पना :** गृहनिर्माण व रोजगाराच्या संधी यांचा परस्परसंबंध प्रस्थापित करून प्रवासाचा वेळ कमी करणे.

९) **नियमन आणि अंमलबजावणी:** दर्जा, सुरक्षितता व परिणामकारक देखरेख सुनिश्चित करण्यासाठी गृहनिर्माण क्षेत्रातील नियमन अद्ययावत करणे.

१०) **भाडेतत्त्वावरील गृहनिर्माण :** प्रोत्साहने आणि सक्षम नियामक आराखड्याद्वारे राज्यात भाडेतत्त्वावरील घरांच्या वाढीवर लक्ष केंद्रित करणे.

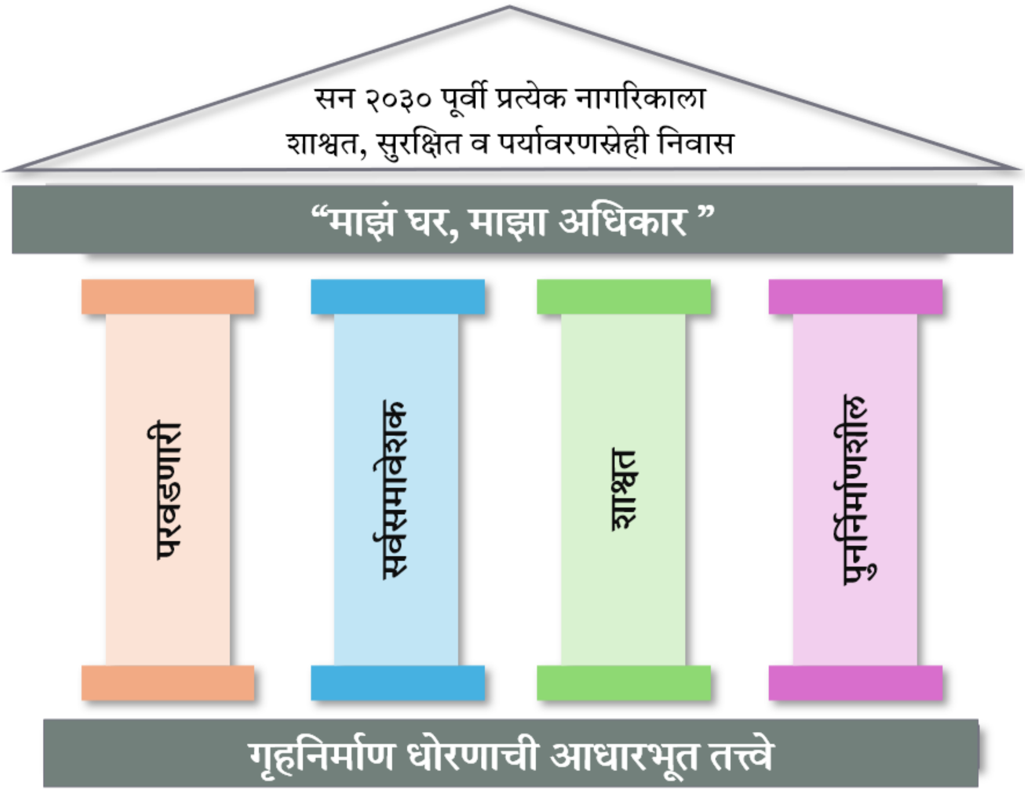
११) **सर्वसमावेशक वाढ :** ज्येष्ठ नागरिक, विद्यार्थी, नोकरदार महिला व औद्योगिक कामगार यांच्यासाठी विशिष्ट गरजांचा विचार करणे.

१२) **आधुनिक तंत्रज्ञान:** टिकाऊ, किफायतशीर व पर्यावरणस्नेही तंत्रज्ञानाच्या वापरास प्रोत्साहन देणे.

१३) **अशासकीय संस्था व विचारवंतांचा सहभाग :** समाजात व गृहनिर्माण क्षेत्रात काम करणाऱ्या अशासकीय संस्था व विचारवंतांचा सहभाग यांचेशी वेळोवेळी विचार विनिमय करून धोरण अधिक लोकाभिमुख व भविष्यवेधी बनविणे.

२.२ धोरणाची तत्वे

या धोरणाची चार मूलतत्त्वे आहेतः-



१) **परवडण्याजोगे:** परवडणारी घरे निर्माण करण्यासाठी गृहनिर्माण क्षेत्राच्या मागणी व पुरवठा हे घटक विचारात घेऊन खालीलप्रमाणे प्रस्तावित आहेः-

- पुरवठा घटक परवडण्याजोग्या दरात जमीन, चटईक्षेत्र निर्देशांकासाठी (FSI) प्रोत्साहने, शुल्कात सवलत इत्यादीसारख्या उपक्रमामार्फत आणि मागणी घटक वित्तीय सहाय्य, गृहनिर्माणासाठी वित्त इत्यादी यासारखे उपक्रम राबून स्वस्त किंमतीत घरे उपलब्ध आहेत, याची खात्री करणे
- परवडणाऱ्या दरात बांधकाम केले असले तरी गुणवत्ता आणि सुरक्षितता या किमान मानकाची खात्री करणे.

२) **सर्वसमावेशक**

- आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी (EWS) सामाजिक गृहनिर्माण आणि अल्प उत्पन्न गट (LIG) यासाठी आर्थिक सहाय्य.
- मिश्र उत्पन्नाची वस्ती आणि एकात्मिक नगर वसाहती यांना चालना देणे.
- सर्व गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये वृध्द आणि शारीरिकदृष्टया विकलांग रहिवाशांना सुलभ प्रवेश असल्याची खात्री करणे.
- ज्येष्ठ नागरिकांच्या गृहनिर्माणासाठी मार्गदर्शक तत्त्वे

- सुरक्षित, परवडण्याजोगी आणि दर्जेदार घरे मिळण्याची संधी सुनिश्चिती करण्यासाठी नोकरदार महिला आणि विद्यार्थ्यांसाठी विशेष गृहनिर्माण सुविधा.

३) शाश्वत

१. गृहनिर्माण बांधकामादरम्यान पर्यावरणीयदृष्टया शाश्वत (टिकाऊ) असल्याची खात्री करणे- कमी वापर, पुर्नवापर व पुनर्निर्माणशील (Reduce, Reuse, Recycle) हे सूत्र आधारभूत राहील.

- ऊर्जा कार्यक्षमता, नवीकरणीय ऊर्जा एकात्मिकरण, जलसंधारण, शाश्वत आणि पुनर्प्रक्रिया केलेल्या सामग्रीचा वापर, कार्यक्षमपणे जागेचे नियोजन, अक्रियाशील संकल्पचित्र घटक इत्यादींना प्रोत्साहन देऊन हे साध्य केले जाऊ शकते.
- बांधकामासाठी पुरविण्यात येणाऱ्या (serviced) जमिनींचा इष्टतम वापर.
- हरित इमारतीच्या मानकांचा समावेश करणे आणि हरित इमारत प्रमाणनासाठी प्रोत्साहन देणे.
- वापरण्यात येणारी बांधकाम तंत्रे व तंत्रज्ञान पर्यावरणाच्या दृष्टीने शाश्वत (टिकावू) असल्याची खात्री करणे.

२. इमारतीच्या संपूर्ण जीवनचक्रामध्ये पर्यावरणावर किमान दुष्परिणाम

- ही ऊर्जा कार्यक्षम उपकरणे आणि नवीकरणीय ऊर्जा स्त्रोतांच्या वापराद्वारे साध्य केली जाऊ शकते.

४) पुनर्निर्माणशील

हवामानबदल विचारात घेऊन तसेच पर्यावरणाचा -हास कमी करण्यासाठी तसेच आपत्तीमुळे होणारी हानी सीमित करणारे आणि आपत्तीनंतर पुर्ननिर्माण सुलभ करणारे असे गृहनिर्माण आवश्यक आहे. पर्यावरणानुकूल गृहनिर्माणात विविध धोरणांचा समावेश होतो,-

- जमिनीचा सक्षम वापर आणि क्षेत्रनिश्चिती विनियम
- पर्यावरणपूरक इमारतींचे नियोजन
- (टिकाऊ) बांधकाम साहित्य
- पूररोधक व पूरनियंत्रण नियोजन
- उष्मारोधक बांधकाम साहित्य, तंत्र व तंत्रज्ञान

३. धोरणात्मक उपाय

I. विदा आधारित निर्णय

३.१ गृहनिर्माण गरज व मागणी सर्वेक्षण

राज्य सरकार संपूर्ण राज्यभर गृहनिर्माण आवश्यकतेचे अचूक मूल्यमापन करण्यासाठी व्यापक सर्वेक्षण राबविणार आहे. हे सविस्तर गृहनिर्माण सर्वेक्षण व विश्लेषण राज्यातील सर्व जिल्ह्यांमध्ये करण्यात येणार असून, ते २०२६ पर्यंत पूर्ण करण्याचे उद्दिष्ट आहे. या सर्वेक्षणाद्वारे प्रत्येक जिल्हानिहाय गृहनिर्माण गरज समजून घेण्यास मदत होईल. या सर्वेक्षणांमध्ये विद्यमान गृहनिर्माण स्थिती, सामाजिक-आर्थिक प्रोफाइल तसेच मूलभूत पायाभूत सुविधा व सेवांपर्यंत उपलब्धता यांचा अभ्यास केला जाईल. संकलित माहिती धोरणनिर्मिती, संसाधनांचे वाटप व प्राधान्यक्रम ठरवण्यासाठी आधार म्हणून वापरण्यात येईल, ज्यामुळे विविध भौगोलिक व लोकसंख्यात्मक गरजांनुसार परिणामकारक गृहनिर्माण प्रकल्प राबविता येतील.

३.१.१ मागणी विश्लेषण

या सर्वेक्षणाचा एक महत्त्वाचा घटक म्हणजे गृहनिर्माण मागणीचे विश्लेषण. यामध्ये सध्याची व भविष्यातील गृहनिर्माण मागणी वेगवेगळ्या उत्पन्न गटांमध्ये व भौगोलिक स्तरांवर अचूकपणे नोंदवली जाईल. स्थलांतराचे नमुने, भाडे गृहनिर्माणाची स्थिती व परवडणाऱ्या, भाडेकरू तसेच विशेष श्रेणीतील गृहनिर्माणाची गरज यांचा समावेश या विश्लेषणात असेल. या माहितीवर आधारित दृष्टिकोनामुळे राज्य शासनास वास्तवातील मागणीच्या अनुषंगाने पुरवठा धोरणे ठरविणे सुलभ होईल, ज्यामुळे नियोजन अधिक परिणामकारक व उत्तरदायी ठरेल.

३.१.२ गरजाधिष्ठित पद्धती

हे सर्वेक्षण गरजाधारित चौकटीचा अवलंब करेल, जेणेकरून सर्वसमावेशक व समतोल गृहनिर्माण उपाययोजना सुचवता येतील. यामध्ये विशेषतः दुर्बल घटक जसे की आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS), निम्न उत्पन्न गट (LIG), कामकाजी महिला, ज्येष्ठ नागरिक, विद्यार्थी व दिव्यांग व्यक्ती यांच्या विशिष्ट गरजांचे ओळख व विश्लेषण करण्यात येईल. या विश्लेषणातून मिळालेल्या माहितीच्या आधारे राज्य शासन विविध गटांसाठी सानुकूल गृहनिर्माण योजना व सहाय्य यंत्रणा विकसित करेल, जेणेकरून समाजातील प्रत्येक घटकासाठी गृहनिर्माण उपक्रम सुनिश्चित करता येईल.

३.२ राज्यस्तरावरील गृहनिर्माण माहिती पोर्टलची निर्मिती (SHIP)

राज्यातील गृहनिर्माण क्षेत्रासाठी विदा-आधारित धोरण व निर्णय प्रक्रिया राबविण्याकरीता, "राज्य गृहनिर्माण माहिती पोर्टल (SHIP)" विकसित करणे प्रस्तावित आहे. सदर पोर्टलवर राज्यातील गृहनिर्माण संदर्भातील एकात्मिक माहिती उपलब्ध राहील.

गृहनिर्माण क्षेत्रातील मागणी व पुरवठा या दोन्ही बाजूंच्या विदा संकलन करून त्याआधारित विश्लेषण हे SHIP चे प्रमुख कार्य असेल. राज्यातील जिल्हानिहाय आवश्यक असलेल्या निवासस्थानांची संख्या निश्चित करणे तसेच अस्तित्वातील सार्वजनिक प्राधिकरणांची रिक्त निवासस्थाने इत्यादी बाबी SHIP मध्ये अंतर्भूत असतील. राज्याच्या नागरी भागांमध्ये सार्वजनिक प्राधिकरणांद्वारे गृहनिर्माण प्रकल्प हाती घेताना त्याकरिता आवश्यक असणा-या बांधकामयोग्य जमिनीची माहिती उपलब्ध नसल्याने सदर प्रकल्प हाती घेणे जिकरीचे ठरते. यास्तव जिल्हास्तरीय जमीन अधिकोष (Land Bank) सर्व Geo tagging व इतर तपशीलासह SHIP वर उपलब्ध राहील. सदर माहिती संकलित करताना राज्य शासनाचे इतर विभाग तसेच केंद्र शासनाचे PM Gati Shakti यांच्याशी समन्वय राखण्यात येईल. राज्यात गृहनिर्माणाकरिता विविध योजना संबंधित यंत्रणांमार्फत कार्यान्वित आहेत. तसेच या योजनांतर्गत प्राप्त होणारी व रिक्त निवासस्थाने, लाभार्थ्यांकरिता आवश्यक इतर माहिती, प्रकल्पांची सद्यस्थिती इत्यादी बाबी अंतर्भूत असतील. जेणेकरुन या योजनांच्या अंमलबजावणीमध्ये गतीशीलता व पारदर्शकता राहील.

योजनांच्या अंमलबजावणीमध्ये वित्तीय शिस्त, कार्यक्षमता, गतीमानता व पारदर्शकता असावी. याकरिता सदर पोर्टलवर निधी वितरण, संनियंत्रण, विश्लेषण, उपयोगिता प्रमाणपत्रे इत्यादी बाबी समाविष्ट असतील.

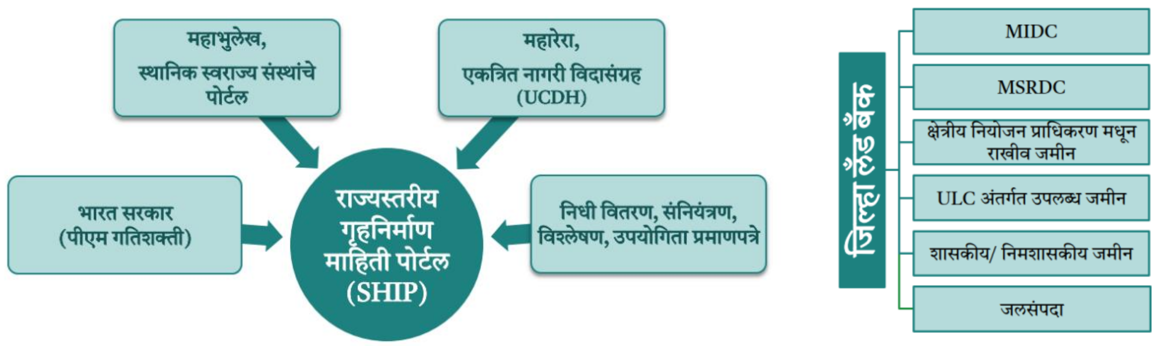
सदर पोर्टल अद्ययावत रहावे याकरिता कृत्रिम बुद्धिमत्ता (AI) व डेटा माइनिंग टूल्स प्रणालीद्वारे विदा संकलन आणि विश्लेषण इत्यादी बाबी सदर पोर्टलवर उपलब्ध आहेत.

SHIP द्वारे अस्तित्वातील इतर शासकीय/ निमशासकीय विभागांचे संकेतस्थळे, उदा. गती शक्ती, महाभुलेख, महारेरा, इत्यादींशी समन्वय राखण्यात येईल.

राज्य गृहनिर्माण माहिती पोर्टल (SHIP) खालीलप्रमाणे प्रस्तावित आहे.



राज्यस्तरीय गृहनिर्माण माहिती पोर्टल (State Housing Information Portal) (SHIP) मध्ये राज्यातील इतर विभागांचे या पोर्टलशी एकत्रिकरण खालीलप्रमाणे प्रस्तावित आहे :



SHIP (राज्य गृहनिर्माण माहिती पोर्टल) तयार करून महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण क्षेत्रासाठी एक मजबूत डिजिटल पायाभूत रचना उभारण्याचा उद्देश ठेवत आहे. यामध्ये पारदर्शकता वाढवणे, विभागांमधील समन्वय सुधारणे, प्रकल्पांच्या अंमलबजावणीत गती आणणे आणि सर्व भागधारकांना अचूक व उपयुक्त माहिती उपलब्ध करून देणे हे मुख्य उद्दिष्ट आहे.

३.३ निवासी वापरासाठी योग्य असलेल्या शासकीय जमिनींची भूमी अधिकोष आधारसामग्री (Land Bank डेटाबेस) तयार करणे

सार्वजनिक प्राधिकरणांद्वारे गृहनिर्माण करताना उपलब्ध शासकीय/ निमशासकीय प्राधिकरणांच्या उपलब्ध जमिनींची माहिती अत्यावश्यक असते. सदर माहिती एकत्रीत स्वरुपात उपलब्ध झाल्यास गृहनिर्माण योजनांचे नियोजन सुलभ होते.

यास्तव राज्यव्यापी सर्वेक्षण करुन भूमी अधिकोष तयार करुन जिल्हानिहाय बांधकामयोग्य जमिनींची माहिती ३१ मार्च २०२६ पूर्वी उपलब्ध करणे. याकरिता महसूल, वन विभाग, जलसंपदा विभाग तसेच PM Gati Shakti यांचेशी समन्वय साधून सदर माहिती SHIP पोर्टलवर एकत्रित करण्यात येईल.

II. परवडणाऱ्या गृहनिर्माण साठ्याची निर्मिती

राज्याने सन २०३० पर्यंत आर्थिकदृष्या दुर्बल घटकांसाठी (EWS) सामाजिक गृहनिर्माण आणि अल्प उत्पन्न गट (LIG) करिता ३५ लाख घरे बांधण्याचे लक्ष्य ठेवले आहे, याकरिता ७०,००० कोटींची गुंतवणूक अपेक्षित आहे. तसेच त्यापुढील १० वर्षात ५० लाख घरांच्या निर्मितीचे उद्दिष्ट आहे. या महत्त्वाकांक्षी लक्ष्याची पूर्तता करण्यासाठी विद्यमान विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (DCPR/UDCPR) आणि संबंधित संस्थात्मक चौकटींना आवश्यकतेनुसार बळकटी दिली जाईल व आवश्यक सुधारणा केल्या जातील. यासोबतच, प्रोत्साहनाधारित विविध उपाययोजनांद्वारे खाजगी क्षेत्राच्या सक्रिय सहभागाला चालना देण्यात येईल.

नव्याने गृहनिर्माण (Green Field Development)

३.४ समावेशक गृहनिर्माण

एकात्मिक सर्वसमावेशक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील कलम ३.८.२ अंतर्गत सर्वसमावेशक गृहनिर्माण (Inclusive Housing) मधील तरतूदीनुसार १० लाख व त्यापेक्षा जास्त लोकसंख्या असलेल्या महानगरपालिका हद्दीतील ४००० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्राच्या भूखंडावरील प्रस्तावांकरीता निव्वळ भूखंड क्षेत्राच्या किमान २०% बांधकाम क्षेत्र किंवा भूखंड किंवा सदनिका म्हाडामार्फत वितरीत करण्याची तरतूद आहे.

- सदर तरतुदींतर्गत म्हाडा प्राधिकरणास विकासकाकडून खालीलप्रमाणे सदनिका /भूखंड प्राप्त होतात:-
  १. विकासक अत्यल्प उत्पन्न गटासाठी / अल्प उत्पन्न गटासाठी ३०-५० चौ. मीटरचे विकसित अभिन्यास (affordable housing plots) म्हाडास उपलब्ध करुन देतो अथवा
  २. त्याच जागेवर एकूण क्षेत्राच्या २० टक्के भूखंड अथवा १ कि.मि. परिक्षेत्रात एकूण क्षेत्राच्या २० टक्के भूखंड म्हाडास उपलब्ध करुन देतो अथवा
  ३. एकूण क्षेत्राच्या २० टक्के क्षेत्राएवढे अत्यल्प उत्पन्न गटासाठी / अल्प उत्पन्न गटासाठी घरे बांधून देतो.

कार्यपद्धती (Mode of Operation):

- सदर तरतुदींतर्गत बांधकाम परवानगीच्या दिनांकापासून ६ महिन्याच्या कालावधीत म्हाडा कडून लाभार्थ्यांची यादी अंतिम करुन विकासकास देणे आवश्यक आहे. त्यासाठी म्हाडा मार्फत लॉटरी काढण्यात येऊन लाभार्थ्यांची नावे निश्चित केली जातात.

- सदर यादीतील लाभार्थ्यांना भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेल्या वर्षातील बांधकाम दराचा रेडी रेकनर दर अधिक २५ टक्के रक्कम घेऊन विकासकामार्फत सदनिकांचे वितरण करण्यात येते. यामध्ये २५ टक्क्या पैकी केवळ १ टक्का प्रशासकीय खर्चापोटी म्हाडास प्राप्त होतो.
- सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेमध्ये म्हाडाचे काम हे सदनिकांची किमंत निश्चित करुन विकासकास लाभार्थ्यांची नावे उपलब्ध करुन देणे ऐवढ्यापुरते मर्यादित आहे. यामध्ये संपूर्ण आर्थिक व्यवहार हा विकासक व लाभार्थी या दोघांमध्येच होतो.
- म्हाडा मार्फत जर ६ महिन्यात लाभार्थ्यांची यादी विकासकास उपलब्ध करुन देता आली नाही, तर शासन निश्चित करेल अशा अन्य प्राधिकरणामार्फत ६ महिन्याच्या आत लाभार्थ्यांची यादी विकासकास द्यावी लागते.
- अन्य प्राधिकरणही यामध्ये अयशस्वी ठरल्यास विकासक स्वतः सदर घरांची वरीलप्रमाणे विक्री करु शकतो.
- जोपर्यंत २० टक्क्याअंतर्गत प्राप्त घरांना भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जात नाही तोपर्यंत संबंधीत प्राधिकरणाने विकासकास अन्य प्रयोजनार्थ भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येऊ नये अशी तरतूद आहे.
- एकात्मिक सर्वसमावेशक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील कलम ३.८.२ मधील b (vii) नुसार शासन जर आवश्यकता भासल्यास भविष्यात सदर प्रयोजनासाठी म्हाडा प्राधिकरणा ऐवजी इतर कोणत्याही प्राधिकरणास नामनिर्देशित करु शकेल

या समस्यांना तोंड देण्यासाठी आणि सर्वसमावेशक घरांचा पुरवठा वाढवण्यासाठी, प्रस्तावित केलेल्या सुधारणा पुढीलप्रमाणे आहेतः

१. **तरतुदी लागू करणे :** सध्या सर्वसमावेशक घरांच्या तरतुदी १० लाखांपेक्षा जास्त लोकसंख्या असणाऱ्या महानगरपालिकांनाच फक्त लागू आहेत, ज्यात राज्यातील फक्त नऊ महानगरपालिकांचा समावेश आहे.वाढते नागरीकरण, वाढत्या गृहनिर्माण क्षेत्रातील मागणीनुसार सर्वसमावेशक घरांचा पुरवठा वाढविण्यासाठी या तरतुदी सर्व महानगर क्षेत्र विकास प्राधिकरणांच्या क्षेत्रांना लागू करणे आवश्यक आहे.

२. **महा-आवास पोर्टलची निर्मिती :** जेव्हा नियोजन प्राधिकरण ४००० चौ. मी पेक्षा जास्त भूखंड क्षेत्र असलेल्या निवासी प्रकल्पाच्या नियोजनाला परवानगी देते तेव्हा त्याची सूचना म्हाडाच्या संबंधित मंडळाला देण्यात यावी. त्यासाठी कृत्रिम बुद्धिमत्तेवर (एआय) आधारित ऑनलाइन पोर्टल निर्माण करता येऊ शकेल. यामुळे, सर्वसमावेशक गृहनिर्माण

घरांची (युनिट्स) निर्मिती, त्यांचे बांधकाम आणि त्याचे वितरण वेळेवर पूर्ण करणे या संपूर्ण प्रक्रियांमध्ये पारदर्शकता येईल. एकत्रित नागरी विदासंग्रह (Unified Citizen Data Hub) मध्ये या माहितीचा समावेश असावा.

३. सदर सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजना तसेच एकात्मिक नगरवसाहत योजना अंतर्गत निर्माण/ प्राप्त होणा-या सदनिकांची रेरांतर्गत नोंदणी होताच सदर सदनिकांची नोंदणी UCDH वर करण्यात यावी. सदर नोंदणी करताना AI चा वापर करावा. जेणेकरुन उपलब्ध झालेल्या सदनिकांची माहिती नागरिकांना तात्काळ कळू शकेल. सदर सदनिकांकरिता नागरिकांना महा-आवास App द्वारे दोन महिन्यांत अर्ज करता येईल. तदनंतर एका महिन्यात लॉटरीची प्रक्रिया राबवून पुढील एका महिन्यात सदनिकांचे वितरण करणे सुलभ होईल.

४. लाभार्थी व विकासक यांच्यामध्ये करारनामा होऊन रेराच्या तरतुदीनुसार सर्व आर्थिक बाबी निश्चित होतील. यामुळे लाभार्थ्यांना रेराचे संरक्षण लाभणार आहे. या सुनिश्चित करण्यात आलेल्या प्रक्रियेमुळे सर्वसमावेशक गृहनिर्माण तरतूदी राबविताना येणा-या अडचणी/ आव्हाने पार करता येतील.

५. समावेशक गृहनिर्माण अंतर्गत ५ लाख गृहनिर्मितीचे लक्ष्य

३.५ औद्योगिक कामगारांसाठी गृहनिर्माण

महाराष्ट्र हे देशातील सर्वात जास्त औद्योगिकरण झालेले राज्य असून शाश्वत ध्येय धोरणे याद्वारे औद्योगिककरणाची गतिमानता कायम वृध्दींगत करत राज्य कायमच औद्योगिकीकरणात अग्रेसर राहिले आहे. सन २०२५ पूर्वी -सर्वाधिक रोजगार निर्माण करणारे राज्य॰ असे राज्याचे उद्दिष्ट आहे. या उद्योगांमध्ये काम करणारे कुशल/ निमकुशल/ अकुशल कामगारांपैकी काही स्थानिक तर काही स्थलांतरीत कामगार असणार आहेत. औद्योगिकीकरणाची गती राखण्याकरिता या कामगारांना त्यांच्या कार्यस्थलाजवळच सुरक्षित परवडणारे घर उपलब्ध होणे आवश्यक आहे. यामुळे कामगारांचा प्रवासावर होणारा खर्च टाळणे शक्य होऊन त्यांच्या उत्पन्नात वृध्दी शक्य आहे.

मा. पंतप्रधान महोदयांनी “walk to work” या संकल्पनेचा नारा दिला आहे. राज्याने सदर संकल्प अंमलात आणून औद्योगिक धोरणाद्वारे “walk to work” ला प्राधान्य दिले आहे, यामुळे वेळ, पैसा यांची बचत होईल, वाहतुकीचे प्रश्न कमी होण्यास मदत होणार आहे. याकरिता कर्मचाऱ्यांसाठी कामाच्या ठिकाणापासून ५ किलोमीटरच्या परीघामध्ये घरे उपलब्ध करुन देण्यास कंपन्यांना प्रोत्साहित करण्यात येत आहे. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ हे अशा क्षेत्रांसाठी नियोजन प्राधिकरण आहे.

या धोरणांतर्गत कामगारांच्या गृहनिर्माणाच्या संदर्भात पुढीलप्रमाणे प्रस्तावित आहेः-

१. औद्योगिक कामगारांसाठी विकसित करण्यात आलेली सर्व गृहनिर्माण मालमत्ता १० वर्षे भाडेकरारावर व त्यानंतर मालकी हक्काने वितरित करण्यात येईल.

२. घरापासून कामाच्या ठिकाणी पायी जाणे (walk to work) या संकल्पनेनुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ क्षेत्रांमध्ये गृहनिर्माणासाठी १० टक्के ते ३० टक्के जमीन राखीव ठेवण्यात यावी. अशी जमीन प्राधिकरणाकडे समुचित लागू असलेल्या संपादनाच्या किंमतीवर सुपूर्द करण्यात यावी, जेणेकरुन प्राधिकरण अशा क्षेत्रांमध्ये पुरेशा प्रमाणात घरे निर्माण करु शकेल. प्राधिकरण सार्वजनिक- खाजगी भागीदारी पध्दतीमधील औद्योगिक कामगारांसाठी घरे देण्यासाठी खाजगी औद्योगिक संस्थासोबत भागीदारीदेखील करु शकेल.

CDCPR च्या ४.२ अंतर्गत जमीन वापर वर्गीकरण करण्यात आले आहे. एकूण क्षेत्राच्या २० टक्के क्षेत्रावर -पूरक सुविधा॰ (support uses) अनुज्ञेय असून त्याअंतर्गत शैक्षणिक, वाणिज्यिक इत्यादीसह रहिवास क्षेत्र विकास अनुज्ञेय आहे. उपलब्ध 'पूरक सुविधा॰ (support uses) वापरांपैकी किमान ५०% भाग निवासी उपयोगासाठी राखीव ठेवणे बंधनकारक असावे.

३. सार्वजनिक- खाजगी भागीदारीच्या पध्दतीचा वापर करुन औद्योगिक कामगारांच्या घरांच्या विकासासाठी मार्गदर्शक तत्वे तयार करण्यात यावी.

४. महत्वकांक्षी पायाभूत सुविधा प्रकल्प (उदा. समृध्दी महामार्ग, दिल्ली-मुंबई औद्योगिक पट्टा इत्यादी) यांना लागून असणाऱ्या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी १० टक्के ते १५ टक्के इतकी सुयोग्य जमीन राखीव ठेवणे प्रस्तावित आहे.

५. शहरी आणि औद्योगिक विकासाकरिता केंद्र शासनाने अत्यंत महत्वाकांक्षी राष्ट्रीय औद्योगिक पट्टा विकास कार्यक्रम असा कार्यक्रम सुरु केला आहे. या कार्यक्रमांतर्गत औद्योगिक अथवा आर्थिक विकासासाठी एकात्मिक वसाहत निर्माण करणे आवश्यक आहे.

या कार्यक्रमांतर्गत उपलब्ध होणारी माहिती एकत्रित नागरी विदासंग्रह (Unified Citizen Data Hub) वर उपलब्ध करावी.

६. औद्योगिकीकरणामुळे होणारे शहरीकरण विचारात घेऊन या औद्योगिक क्षेत्राभोवती पर्याप्त संख्येत परवडणारी घरे उपलब्ध करणे.

७. प्रधानमंत्री आवास योजनेतंर्गत परवडण्याजोगी भाडेतत्वावरील गृहनिर्माण संकुल योजना आणि इतर राज्य योजनांतर्गत भाड्याने घेतलेल्या गृहनिर्माण प्रकल्पांचा लाभ

अशा स्थलांतरित औद्योगिक कामगारांना भाड्याने घरे उपलब्ध करुन देण्यासाठी करता येईल.

- अशा सदनिका/ प्रकल्पांची मालकी संबंधित कंपन्यांची असेल.
- यासंदर्भात MIDC सोबत सामंजस्य करार (MoU) केला जाईल.
- अशा प्रकल्पांकरिता खाजगी कंपन्यांची मदत सदर प्रकल्प उभारण्यात व त्यांच्या देखभालीकरिता घेण्यात यावी. अथवा सदर प्रकल्प राबविण्याकरिता एका विशेष उद्देश वाहन (SPV) ची निर्मिती करण्यात यावी.

३.६ ज्येष्ठ नागरिकांसाठी गृहनिर्माण

सन २०११ च्या जनगणनेनुसार महाराष्ट्रामध्ये वृध्दांची लोकसंख्या जवळपास १० टक्के इतकी आहे, जी राष्ट्रीय सरासरी पेक्षा जास्त आहे. तसेच ती २०३६ पर्यंत आणखी वाढून १७ टक्यापर्यंत पोहोचेल असा अंदाज आहे. संयुक्त कुटुंबपध्दतीचे रुपांतर आता विभक्त कुटुंबपध्दतीमध्ये होत आहे. यामुळे जेष्ठांच्या समाजजीवनावर परिणाम झाला आहे. पुढील दशकामध्ये जेष्ठ नागरिकांसाठी असलेल्या घरांची मागणी लक्षणीय वाढ होण्याची शक्यता आहे. विकासकांनी ज्येष्ठ नागरिकांसाठी गृहनिर्माण यापूर्वीच काही प्रमाणात सुरु केले आहे.

या क्षेत्रामध्ये खाजगी क्षेत्रातील विकसनाला प्रोत्साहन व चालना देण्यासाठी व अधिक परिणामकारक नियमनासाठी पुढील उपाययोजना या धोरणात प्रस्तावित करण्यात येत आहेत:-

१. ज्येष्ठ नागरिकांसाठी गृहनिर्माण / सेवानिवृत्त व्यक्तींसाठी घरे यांस इमारतीच्या वापरानुसार त्याचा एक स्वतंत्र प्रवर्ग म्हणून निश्चित केला जाईल आणि महाराष्ट्र एकात्मिकृत विकास नियंत्रण व प्रचालन विनियम यामध्ये त्या संदर्भात विनिर्दिष्ट व्याख्या देण्यात येतील.
२. ज्येष्ठ नागरिकांच्या घरांना निवासी क्षेत्रात (Residential Zone) आणि हरित क्षेत्रात (Green Zone) परवानगी दिली जाऊ शकते.
३. संनियंत्रण समिती जिल्हा स्तरावर स्थापन करण्यात येईल आणि सर्व ज्येष्ठ नागरिकांच्या गृहनिर्माण प्रकल्पांची संनियंत्रण समितीकडे नोंदणी करणे गरजेचे असेल.
४. स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरण आणि संनियंत्रण समिती यांच्याकडे, ज्येष्ठ नागरिक गृहनिर्माण प्रकल्पांची नोंदणी करणे अनिवार्य असेल.
५. ज्येष्ठ नागरिक गृहनिर्माण म्हणून प्रकल्पाची जाहिरात करण्याची, प्रकल्प विकायला किंवा विकत घ्यायला बाजारात आणण्याची आवश्यकता असेल.

- ठिकाण - असा प्रकल्प हा वैद्यकीय सुविधा केंद्र / रुग्णालयापासून ५ किलोमीटरच्या आत तसेच सार्वजनिक वाहतूक आणि सामाजिक सुविधांशी जोडलेला असेल.
- स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरण आणि संनियंत्रण समितीकडे ज्येष्ठ नागरिकांच्या घरांची नोंदणी करणे.
- जवळच्या वैद्यकीय सुविधा केंद्र / रुग्णालय यांच्याशी विशिष्ट संलग्नीकरण (tie-up) करणे.
- अंतर्गत नोंदणीकृत सेवा प्रदाता (सेवा प्रदात्याची नोंदणी स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरणा अन्वये अनिवार्य असेल)
- अशासकीय संस्थासोबत करार करणे
- अनिवार्य सुविधा- खुले मनोरंजनपर क्षेत्र, व्यायामशाळा, बहुउद्देशीय खोली, अंतगृही खेळ (Indoor Game), भोजनगृह, शुश्रूषा केंद्र (Nurse Station)
- अनिवार्य सेवा- भोजनगृह सेवा, घरकामाची सेवा, रुग्णवाहिकेची २४ तास सेवा, २४ तास परिचारिका, भ्रमणध्वनी केल्यावर तात्काळ डॉक्टरची सेवा (doctor on call) आपत्कालीन सूचना देणारी प्रणाली, भय वाटल्यास सूचना देणारे बटन, भ्रमणध्वनीद्वारे मानसिक समुपदेशन सेवा, भ्रमणध्वनी केल्यावर तात्काळ भौतिकोपचार तज्ञाची सेवा (Physiotherapist on Call) उपलब्ध
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरणाच्या आदेश क्रमांक ५५/२०२४ यानुसार सुरक्षा व सुरक्षितता यांच्या तरतूदी.

६. महाराष्ट्र एकात्मिक विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन विनियमन यामध्ये विशिष्ट नियोजन आणि इमारत विनियमाचा समावेश करणे.

- ज्येष्ठ नागरिकांचे निवासस्थान एक स्वतंत्र इमारत विभाग म्हणून समावेश करणे.
- किमान भूखंड क्षेत्र - ३००० चौ.मी.
- कमाल जमिनीची व्याप्तीक्षेत्र-३५ टक्के
- प्रवेश करण्यासाठीच्या मार्गाची आवश्यकता - किमान १२ मीटर
- स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरणाचा आदेश क्र.५५/२०२४ नुसार आणि राष्ट्रीय इमारत संहिता आणि सर्वांना सोईस्करपणे प्रवेश योग्यतेसाठी एकसमान मार्गदर्शक तत्त्वे आणि मानके यांच्या संदर्भाने जिना, उद्वाहन, मार्गिका

(कॉरिडोर), स्वच्छतागृह, स्वयंपाकगृह, स्वयंचलित दरवाजा इत्यादींची आवश्यकता .

- महाराष्ट्र स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरणाच्या आदेश क्रमांक ५५/२०२४ यानुसार हरित इमारत संकल्पन तत्वे.

UDCPR अंतर्गत ज्येष्ठांच्या गृहनिर्माणाकरिता एकूण सुविधा आरक्षणापैकी (amenities space) २० टक्के राखीव ठेवण्यात यावे.

<u>एकात्मिक नगरवसाहत धोरणामध्ये ज्येष्ठ नागरिक गृहनिर्माण घटकाची तरतूद</u>
नगरवसाहत प्रकल्पांमध्ये ज्येष्ठ नागरिकांसाठी घरे उपलब्ध करुन देणाऱ्या विकासकांना अतिरिक्त प्रोत्साहन देणे.

७. ज्येष्ठ नागरिकांच्या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी प्रोत्साहन देणे

<u>**विकासकांसाठी**</u>

- निवासी क्षेत्रामधील ज्येष्ठ नागरिकांच्या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी कमाल अनुज्ञेय असे चटई क्षेत्र निर्देशांक:- २.५ (हे मूलभूत चटई क्षेत्र निर्देशांक म्हणून मानण्यात यावे)
- हरित क्षेत्रामध्ये ज्येष्ठ नागरिकांकरिता चटई क्षेत्र निर्देशांक १ नुसार घरे अनुज्ञेय असतील.
- ज्येष्ठ नागरिकांच्या गृहनिर्माण प्रकल्पांना मंजुरीची प्रक्रिया जलदगतीने करण्यासाठी एक खिडकी योजना
- विनियोग केलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या १५ टक्यापर्यंत व्यावसायिक वापरास परवानगी असावी.
- विकास शुल्कात सवलत प्रस्तावित.
- जीएसटी १ टक्के दराने.
- नाविन्यपूर्ण तंत्रज्ञान अनुदान रु. ५०० प्रति चौ.मी.
- सौरऊर्जा अनुदान

<u>**सेवा प्रदात्यासाठी**</u>

- वैद्यकीय केंद्रे आणि अशासकीय संस्था यांच्याशी विशिष्ट संलग्नीकरण (tie-up)
- रहिवाश्यांच्या सेवेची गुणवत्ता सुधारण्यासाठी हरित प्रणाली आणि तांत्रिक स्वरुपाचे उपक्रम यांचा समावेश करण्यासाठी हरित तंत्रज्ञान आणि नवोपक्रम अनुदान.

- कामगिरी आधारे प्रोत्साहके सेवानिवृत्त व्यक्तींच्या गृहांसाठी ज्यांनी देखभाल आणि सहाय्यता यातील उच्च दर्जाची मानके साध्य केली आहे त्यांना देणे

खरेदीदारांसाठी:

- मालमत्ता करात सूट
- रुपये १००० चे मुद्रांक शुल्क

८. जुने आणि मोडकळीस आलेल्या वृध्दाश्रमांना/अनाथाश्रमांना (रहायला) जागा देण्यासाठी सरकारी जमिनीवर ज्येष्ठ नागरिक गृहनिर्माण प्रकल्पांसह त्यांचा पुनर्विकास करणे.

३.७ विद्यार्थ्यांसाठी गृहनिर्माण

महानगरांमध्ये (Metro) / शहरांमध्ये व प्रमुख शैक्षणिक केंद्र बनलेल्या शहरांमध्ये स्थलांतरित विद्यार्थ्यांचा ओघ वाढत आहे. सन २०११ च्या जनगणनेनुसार, महाराष्ट्रामध्ये, शिक्षणाच्या उद्देशाने स्थलांतरित झालेल्या विद्यार्थ्यांची संख्या सुमारे ७,७५,०६२ इतकी आहे. पुण्यानंतर मुंबई, नागपूर आणि अन्य महानगरांमध्ये विद्यार्थ्यांचे सर्वाधिक स्थलांतर झालेले आहे. (जनगणना २०११) विदयार्थी विद्यापीठ परिसरातील निवासव्यवस्थेची सुविधा घेण्यास प्राधान्य देत असले तरी बहुतांश विद्यार्थ्यांसाठी उपलब्ध असलेल्या अशा वसतिगृहांची संख्या एकूण आवश्यकतेपेक्षा कमी आहे म्हणून, खाजगी प्रचालकांना या क्षेत्रामध्ये विद्यार्थ्यांसाठी गृहनिर्माण उपलब्ध करण्याची लक्षणीय संधी आहे.

सन २०१७ मध्ये, महाराष्ट्रातील स्थलांतरित विद्यार्थ्यांची संख्या सुमारे १६,००,००० इतकी होती, जी भारतामध्ये सर्वाधिक होती, उपलब्ध वसतीगृहे व अन्य स्तोत्रातून ही साधारण ४८ टक्के स्थलांतरित विद्यार्थ्यांनाच निवास उपलब्ध करण्यात येतो असा अनुमान आहे. त्यामुळे विद्यार्थी गृहनिर्माण क्षेत्रात अधिक लक्ष केंद्रित करुन यामध्ये शासकीय, निमशासकीय तसेच खाजगी विकसनाला प्रोत्साहन व चालना देण्याची गरज आहे.

स्थावर संपदा मालमत्तेचा प्रकार म्हणून विद्यार्थ्यांसाठी घरांना, कार्यालये आणि वाणिज्यिक जागांच्या तुलनेत जास्त भाडे उत्पन्न मिळणे अपेक्षित आहे, परंतु नियामक साचेबध्दता आणि पुरेसे प्रोत्साहनाच्या अभावामुळे खाजगी विकासक आणि प्रचालक या क्षेत्रामध्ये येण्यास उत्साही नाहीत. यास्तव या क्षेत्रात अधिक खाजगी क्षेत्राचा सहभाग निर्माण होण्याकरिता नवीन धोरण अंमलात आणणे तसेच अस्तित्वातील प्रचलित नियमांमध्ये बदल आवश्यक आहे.

१. विद्यार्थ्यांसाठी विकसित करण्यात आलेली सर्व गृहनिर्माण मालमत्ता फक्त भाडेकरारावरच वितरित करण्यात येईल.

२. विद्यार्थ्यांच्या निवासस्थानासाठी जागेची आवश्यकता, सुविधा आणि देऊ केलेल्या सेवांच्या प्रमाणीकरणासाठी मार्गदर्शक तत्त्वे तयार करणे.
- विद्यार्थ्यांनिहाय जागेची आवश्यकता
- अभ्यासिका, व्यायामशाळा आणि मनोरंजन कक्ष यासारख्या सुविधा
- स्वयंपाकघर आणि भोजन कक्षाची सुविधा
- २४/७ सुरक्षा व्यवस्था आणि सामाईक भागामध्ये सी सी टी व्ही लावणे
- महाराष्ट्र एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रचालन विनियमानुसार दिव्यांग सुलभ व्यवस्था
- महाराष्ट्र एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रचालन विनियमानुसार हरित इमारत व इतर शाश्वत विकासाला पूरक इमारत संरचनेचे घटक
- जवळच्या वैद्यकीय सुविधा केंद्राशी संलग्नीकरण

३. विद्यापीठापासून जवळच विद्यार्थ्यांसाठी निवासस्थानासाठी क्षेत्र निश्चित करणे, तसेच अशा घरांचे बांधकाम सुकर करण्यासाठी क्षेत्रीय (Zoning) विनियमाचे सुसूत्रीकरण करणे.

४. विद्यार्थ्यांसाठी घराच्या बांधकामासाठी विद्यापीठाच्या परिसरात महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण आणि नागरी स्थानिक संस्थांची जमीन उपलब्ध करुन देणे.

५. पुढील प्रतिमानांद्वारे विद्यार्थ्यांसाठी गृहनिर्माणाकरिता खाजगी क्षेत्राला प्रोत्साहन देणेः-
- खाजगी विकासक स्वतःच्या जमिनीवर विद्यार्थ्यांसाठी गृहनिर्माण करुन त्याचे स्वचलन करीत असेल अथवा प्रचालकाला दीर्घकाळासाठी भाडे तत्त्वावर देत असेल.
- खाजगी विकासकामार्फत संबंधित शिक्षणसंस्थेच्या जमिनीवर विद्यार्थ्यांसाठी गृहनिर्माण.
- शैक्षणिक संस्थांच्या नजीक असलेल्या व अद्याप विक्री न झालेल्या निवासयोग्य सदनिकांचा वापर (residential inventory) विद्यार्थ्यांच्या निवासासाठी करणे.

६. भौतिक मानके, सुरक्षितता, कार्यचालन आणि देखभाल सुविधा इत्यादींची सुनिश्चिती करण्यासाठी, संनियंत्रण समितीकडे विद्यार्थी गृहांची नोंदणी

७. विद्यार्थी गृहनिर्माण अंतर्गत प्रस्तावित प्रोत्साहने.

<u>विकासकांसाठी (Developer):</u>
- संमिश्र- वापराच्या विकासास परवानगी देणे
- वार्षिक दर विवरणपत्रातील जमीन दराच्या १५ टक्के इतक्या दराने अधिमूल्य शुल्क (Premium) चटई क्षेत्र निर्देशांक

- विकास शुल्क हप्त्यामध्ये भरण्याची मुभा
- १ % दराने वस्तू व सेवा कर
- नोंदणी आणि मुद्रांक शुल्क सवलत
- नाविन्यपूर्ण तंत्रज्ञान वापर अनुदान
- सौरऊर्जा वापर अनुदान

<u>प्रचालकासाठी (Operator):</u>

- सुरुवातीच्या दहा वर्षांसाठी मालमत्ता कर कमी करणे
- कामगिरीवर आधारित प्रोत्साहन- उच्च दर्जाची सेवा मानके प्राप्त करणा-या विद्यार्थी निवासासाठी पारितोषिक
- रहिवासी दराने वीज आणि पाणीपुरवठा
- स्वतंत्र विनियम
- विद्यार्थी नोंदणी व उपलब्ध विद्यार्थी निवास याकरिता स्वतंत्र पोर्टल

८. महाराष्ट्र शासनाने आपल्या पहिल्या विद्यार्थी गृहनिर्माण प्रकल्पासाठी ताडदेव येथील म्हाडाच्या मालकीच्या सलग अपार्टमेंट असलेल्या इमारतीची निवड केली आहे. शहरातील विद्यार्थ्यांना "आधुनिक, सुरक्षित व स्वयंपूर्ण निवास " भाडेतत्त्वावर उपलब्ध करणे.

३.८ नोकरदार महिलांसाठीचे गृहनिर्माण

राष्ट्रीय नमुना सर्वेक्षणाच्या अवधिक कामगार वर्ग सर्वेक्षण अहवालानुसार २०१७-१८ मध्ये महाराष्ट्रातील महिला कामगार वर्गाचा सहभाग जवळपास ३१ % होता, जो राष्ट्रीय सरासरीपेक्षा (२३%) जास्त आहे. रोजगाराच्या कारणास्तव महाराष्ट्रात स्थलांतरित महिलांच्या टक्केवारीत देखील वाढ झाली आहे, जसे की, २००१ मध्ये १०% वरून २०११ मध्ये १४% (२००१ व २०११ ची जनगणना) रोजगाराच्या प्रयोजनासाठी, शहरी क्षेत्रात महिलांसाठी असलेल्या नवीन संधीसह महिला कामगार वर्गाचा वाढता सहभाग यामुळे अनेक महिलांनी स्थलांतरित होणे पसंत केले आहे. विविध जिल्हे व राज्यातून रोजगार, प्रशिक्षण व कार्यालयीन कामानिमित्त भेटीसाठी प्रवास करणा-या महिलांना सुरक्षित व परवडणा-या निवासाचे पर्याय उपलब्ध करुन देणे हा नोकरदार महिलांसाठीच्या गृहनिर्माणाचा उद्देश आहे.

महाराष्ट्र शासनाने २०२४ मध्ये चौथे महिला धोरण प्रकाशित केले आहे, ज्याचे ध्येय राज्यातील महिला व मुलींना आवश्यक असलेल्या संधी आणि सुविधा प्रदान करणे हे आहे. नोकरदार महिलांसाठीचे गृहनिर्माण हे या धोरणाच्या केंद्रस्थानांपैकी एक आहे. ह्या गृहनिर्माणाद्वारे जिल्हा व तालुका स्तरावर आणि सर्व शहरांमध्ये उच्च दर्जाची सेवा, सुरक्षा व सुरक्षितता देण्यासाठी तरतूद

करण्यात येईल. अशा गृहानिर्माणाची वाढती मागणी पूर्ण करण्यासाठी सार्वजनिक-खाजगी भागीदारीच्या पर्यायांचा शोध घेण्यात येईल.

राज्यातील नोकरदार महिलाच्या गृहनिर्माणाला प्रोत्साहन देण्यासाठी पुढील उपाययोजना प्रस्तावित आहेतः-

१. नोकरदार महिलांसाठी विकसित करण्यात आलेली सर्व गृहनिर्माण मालमत्ता फक्त भाडेकरारावरच वितरित करण्यात येईल.
२. जागेची आवश्यकता, सुविधा व उपलब्ध सेवांचे प्रमाणीकरण करण्यासाठी नोकरदार महिलांच्या गृहनिर्माणाकरिता मार्गदर्शक तत्त्वे तयार करणे.
    - ग्रंथालय, व्यायामशाळा आणि मनोरंजन कक्ष यासारख्या सुखसोयी
    - स्वयंपाकघर व भोजनगृहाची सुविधा
    - सार्वजनिक क्षेत्रात २४/७ सुरक्षा व सीसीटीव्ही
    - महाराष्ट्र एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रचालन विनियमानुसार दिव्यांग सुलभ व्यवस्था
    - महाराष्ट्र एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रचालन विनियमानुसार हरित इमारत व इतर शाश्वत विकासाला पूरक इमारत संरचनेचे घटक
    - जवळ असलेल्या वैद्यकीय सुविधा ठिकाणांशी संलग्न
    - गृहनिर्माणात पाळणाघराच्या सुविधेची तरतूद किंवा जवळच्या पाळणाघर असलेल्या केंद्राशी संलग्न
३. नोकरदार महिलांची गृहे ही प्रमुख नोकरी केंद्र असलेल्या ठिकाणापासून पाच किलोमीटर अंतराच्या आत असतील.
४. नवीन निर्माण होणा-या माहिती तंत्रज्ञान क्षेत्र (आय टी पार्क),व्यवसाय क्षेत्रे यांच्या नजीकच्या क्षेत्रामध्ये नोकरदार महिलांच्या गृहनिर्माणाकरिता क्षेत्र राखीव असतील.
५. एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियमांच्या (UDCPR) विनियम १४.१०.३ नुसार अनुमत वापर सामान्य स्वरूपाचे आहेत; तथापि, किमान १०% क्षेत्र नोकरदार महिलांसाठी निवासी गृहनिर्माणासाठी राखीव ठेवणे बंधनकारक असेल.
६. नोकरदार महिलांच्या गृहांच्या बांधकामासाठी म्हाडा आणि नागरी स्थानिक संस्था जमीन उपलब्ध करुन देतील.
७. सुविधा भूखंड व समावेशक आरक्षण म्हणून सिमांकित केलेल्या भूखंडावर गृहाचे बांधकाम करण्यास परवानगी देण्यात येईल.
८. नोकरदार महिलांच्या निवासाच्या कार्यचालनासाठी मार्गदर्शक तत्त्वे तयार करणे
    - Flexi-timings

- अशासकीय संघटनासोबत संलग्नीकरण

९. नव्याने स्थापित करावयाच्या संनियंत्रण समितीकडे सर्व नोकरदार महिलांच्या गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी आवश्यक राहील.

१०.खालील प्रतिमानाद्वारे नोकरदार महिलांच्या गृहाच्या विकासास प्रोत्साहन देणेः-

- खाजगी विकासक स्वतःच्या जमिनीवर नोकरदार महिलांसाठी गृहनिर्माण करुन त्याचे स्वचलन करीत असेल अथवा प्रचालकाला दीर्घकाळासाठी भाडे तत्त्वावर देत असेल.
- नियोक्ता त्यांच्या कंपनीच्या सानिध्यात नोकरदार महिलांसाठीचे वसतिगृह बांधतील.
- भाडेतत्त्वावरील घरांच्या योजनेचे रुपांतर नोकरदार महिलांसाठीच्या वसतिगृहामध्ये करणे.

११.नोकरदार महिलांसाठी वसतिगृहांच्या बांधकामासाठी केंद्रीय योजनेतून (सखी निवास) वित्तीय सहाय्याचा लाभ घेणे.

१२.कोणतेही लाभ देण्यात येत असल्यास, त्याचा गैरवापर टाळण्यासाठी वस्तुनिष्ठ नियमावली असणे आवश्यक आहे. त्यामध्ये वैयक्तिक पुनर्विक्रीवर निर्बंध घालणे तसेच सदर घरे मालकी हक्काच्या आधारे न देता इतर स्वरूपात वाटप करणे अपेक्षित आहे. वैयक्तिक सदनिका या केवळ आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS) यांच्यासाठी निर्धारित क्षेत्रफळ मर्यादेच्या आतच असाव्यात. सामायिक स्वयंपाकगृह व शौचालय यांसारख्या सुविधा परवानगीने ठेवता येतील. अशा व इतर वाजवी प्रतिबंधात्मक उपायांसह नोकरदार महिलांसाठी निवास योजनांमध्ये अधिक लाभ देण्याचा विचार केला जाऊ शकतो.

१३.म्हाडा किंवा महिला विकास महामंडळ या संस्था खासगी अपार्टमेंट्स आपल्या प्लॅटफॉर्मवर नोंदणीकृत करतील व संपत्तिमालकांशी करार करतील. यामुळे कार्यरत महिलांना नोंदणीकृत अपार्टमेंट्समधून निवड करता येईल, तसेच संपत्तिमालकांना भाडे नियंत्रण कायदा व भाडेकरूंचा बेदखल करण्यासंबंधी येणाऱ्या अडचणींचा सामना करावा लागणार नाही, कारण शासकीय संस्था कराराचा भाग असेल. या प्रणालीमुळे नोकरदार महिलांना भाडे शोषणापासून संरक्षण मिळेल आणि सुरक्षित भाडे निवास उपलब्ध होईल.

१४.नोकरदार महिलांसाठीची वसतिगृहे याअंतर्गत प्रस्तावित प्रोत्साहनेः

<u>विकासकांकरिता (Developer):</u>

- संमिश्र वापर विकासासाठी परवानगी देणे. यामध्ये वाणिज्यिक वापरासाठी १५ टक्के परवानगी प्रस्तावित

- सौर अनुदान (Solar Subsidy) आणि तंत्रज्ञान नवोपक्रम अनुदान (Technology Innovation Grant - TIG)
- वार्षिक दर विवरणपत्रातील जमिनीच्या दराच्या १५% दराने अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे दर
- विकास शुल्काचे प्रदान हप्त्यामध्ये करण्याची मुभा
- १% दराने वस्तू व सेवा कर
- नोंदणी व मुद्रांक शुल्क दर माफ करणे

<u>नोकरदार महिलांसाठी निवास व्यवस्था करणाऱ्या नियोक्ताकरिता (Provider)</u>

- अस्तित्वातील योजनांच्या एकत्रीकरणाचा लाभ
- आवश्यक सर्व मंजूरीकरिता एक खिडकी पध्दती

<u>प्रचालकांकरिता (Operator):</u>

- प्रचालनाच्या सुरुवातीच्या दहा वर्षांसाठी मालमत्ता करात सूट
- कामगिरीवर आधारित प्रोत्साहने- उच्च दर्जाची सेवा मानके प्राप्त करणा-या नोकरदार महिलांसाठीच्या वसतिगृहांसाठी पारितोषिक
- प्रचालन व व्यवस्थापनासाठी स्वतंत्र विनियम
- स्वतंत्र पोर्टल
- रहिवासी दराने वीज आणि पाणीपुरवठा

३.९ एकीकृत वसाहतींमध्ये परवडण्याजोगी गृहनिर्माण (Integrated Township Policy)

एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियमांच्या (UDCPR) विनियम १४.१ नुसार ४० हेक्टर (१०० एकर) किंवा त्यापेक्षा जास्त क्षेत्रावर एकीकृत वसाहत प्रकल्प (ITP) राबविणे अनुज्ञेय आहे. सदर तरतूदींतर्गत परवडणा-या घरांची निर्मिती सामाजिक घटकांसाठी (आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल/अल्प उत्पन्न गटासाठीच्या सदनिका) करणे अनिवार्य आहे:-

१. सामाजिक गृहनिर्माणाकरिता किमान मूळ निवासी चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या १५ टक्के तरतूद
२. या सामाजिक गृहनिर्माण अंतर्गत उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक पैकी २५% पर आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल असलेल्या घटकांसाठीच्या सदनिकाकरिता आणि उरलेल्या ७५% चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या अल्प उत्पन्न असलेल्या गटासाठीच्या सदनिकाकरिता राखीव ठेवणे आवश्यक आहे.

३. सामाजिक गृहनिर्माणअंतर्गत निर्माण होणा-या एकूण सदनिकांपैकी एक तृतीयांश (१/३) सदनिका भाडेतत्वावरील गृहप्रकल्पांकरिता राखीव ठेवणे आवश्यक आहे.

एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियमाच्या (UDCPR), तरतूदीन्वये नदीच्या पाण्याची साठवण, सांडपाणी पुन्हा वापर योग्य करण्यासाठीची यंत्रणा, इत्यादी सारख्या जलसंवर्धनाच्या सुविधा उपलब्ध करून देणे अनिवार्य आहे. यास्तव या वसाहती अंतर्गत उद्याने, खेळाची मैदाने, शाळा, आरोग्य सुविधा, बाजार, सार्वजनिक सुविधा इत्यादी सारख्या वसाहतस्तरीय सोयी सुविधा उपलब्ध करून देणे अनिवार्य आहे.

एकीकृत वसाहतींसाठीच्या विनियमांमधील प्रस्तावित सुधारणा:

- सद्यस्थितीत विनियमानुसार सर्वसमावेशक गृहनिर्माण घटकांप्रमाणेच सामाजिक गृहनिर्माण घटकांसाठी प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर विकासक म्हाडाला सूचित करेल.
- सहा महिन्यांच्या कालावधीच्या आत म्हाडा सोडतीद्वारे /लॉटरीद्वारे पात्र लाभार्थ्यांची यादी तयार करील आणि विकासकाला पाठवील. विकासक ही घरे वार्षिक दर विवरणपत्रामध्ये नमूद केलेल्या बांधकाम खर्चावर २५ टक्के अतिरिक्त खर्चासह निश्चित केलेल्या लाभार्थ्यांना विकतील. काटेकोर कालमर्यादा (timeline) आणि समन्वयाबाबतचे प्रश्न हे सर्वसमावेशक गृहनिर्माण सारख्याच समस्या उभ्या करतात. म्हणून ऑनलाईन पोर्टल निर्मिती करणे आणि इतर शासकीय प्राधिकरण यांच्या संदर्भात सारख्याच सुधारणा प्रस्तावित आहेत.

३.१० प्रकल्पबाधित व्यक्तीसाठी गृहनिर्माण

महाराष्ट्रातील प्रकल्प बाधित लोकांसाठी पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना (R&R) धोरणांतर्गत पर्यायी घरे, निश्चित भरपाई आणि उपजीविकेसाठी सहाय्य प्रदान करण्याची तरतूद सुनिश्चित केली जाते.

यासाठी नामांकित पुनर्वसन वसाहती उभारल्या जातात, ज्या पाणी, वीज, स्वच्छता यांसारख्या मूलभूत सुविधांनी सुसज्ज असतात. मात्र, या क्षेत्रात अनेक समस्या आणि अडचणी कायम आहेत. भरपाई बाजारभावाच्या तुलनेत कमी असल्याने आर्थिक अडचणी निर्माण होतात. धोरणाची अंमलबजावणी आणि भरपाई प्रक्रिया यामध्ये विलंबित होतो, ज्यामुळे प्रभावित लोकांचे जीवन विस्कळीत होते. पुनर्वसन वसाहतींमध्ये आरोग्यसेवा, शिक्षण, वाहतूक यांसारख्या मूलभूत सुविधांचा अभाव असतो. उपजीविकेसाठी आवश्यक कौशल्य विकास आणि रोजगाराच्या संधी कमी असतात. प्रकल्प बाधित लोकांसाठी पुनर्वसनच्या निर्णय प्रक्रियेत सहभाग घेतला जात नाही, ज्यामुळे असंतोष वाढतो. जमीन अधिग्रहण प्रक्रियेत पारदर्शकता आणि जबाबदारीचा अभाव असतो, कायदेशीर गुंतागुंतीमुळे भरपाई रखडते. तक्रार निवारण प्रणाली प्रभावी नसते. पुनर्वसन क्षेत्र शहरी पायाभूत

सुविधांशी योग्य रीतीने जोडले जात नाही, त्यामुळे आवश्यक सेवांमध्ये प्रवेश मर्यादित राहतो. प्रभावी देखरेख आणि मूल्यांकन नसल्याने पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना (R&R) योजनांची योग्य अंमलबजावणी होत नाही. या समस्यांचे निराकरण करण्यासाठी धोरणात्मक सुधारणा, हितधारकांचा अधिक चांगला सहभाग आणि कार्यक्षम नियोजन व देखरेखीसाठी आधुनिक तंत्रज्ञानाचा समावेश आवश्यक आहे.

महाराष्ट्रातील प्रकल्प बाधित लोकांसाठी (PAP), विशेषतः पायाभूत सुविधा प्रकल्पांमुळे विस्थापित झालेल्यांसाठी, गृहनिर्माण हा एक महत्त्वाचा मुद्दा आहे, जो त्यांचे शाश्वत जीवनमान सुनिश्चित करण्यासाठी सोडवणे आवश्यक आहे. त्यामुळे, या लोकांच्या पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापनेसाठी (R&R) राज्य सरकारने काही उपाययोजना प्रस्तावित केल्या आहेत.

महाराष्ट्र शासनाने सार्वजनिक हिताच्या पायाभूत सुविधा प्रकल्पांच्या अंमलबजावणीमुळे बाधित झालेल्या व्यक्तींसाठी प्रकल्प बाधित घरांच्या उभारणी व वितरणाबाबतचे धोरण जाहीर केले आहे. शासन निर्णय दिनांक १९ ऑगस्ट २०२४ (क्रमांक: Petition-२०२३/Pr.No.२२० (Part-१)/Jhopni-२) नुसार, सध्या मुंबईतील विविध पायाभूत सुविधा प्रकल्पांसाठी अंदाजे ५०,००० प्रकल्प बाधित व्यक्तींसाठी घरे आवश्यक आहेत, तसेच मुंबई विकास आराखड्याची (DP) अंमलबजावणी करण्यासाठी २,२०,००० घरांची गरज असल्याचे टास्क फोर्सच्या निदर्शनास आले आहे. इतक्या मोठ्या प्रमाणावर प्रकल्प बाधित घरे त्वरित उपलब्ध करून देणे शक्य नसल्याने, त्याच्या बांधकामासाठी अधिक प्रयत्न करणे आवश्यक आहे. यासाठी खालील उपाययोजना प्रस्तावित आहे:

१) प्रकल्प बाधित घरांच्या बांधकामासाठी प्रयत्न करणे
२) प्रकल्प बाधित घरांचे वितरण करण्यासाठी प्राधान्यक्रम निश्चित करणे
३) प्रकल्प बाधित घरांच्या वितरणाची प्रक्रिया ठरवणे
४) घरांच्या वाटपासाठी निश्चित शुल्क, अटी आणि नियम ठरवणे
५) टास्क फोर्सच्या शिफारशींनुसार प्रकल्प बाधित घरांशी संबंधित इतर अटी आणि शर्ती लागू करणे

याशिवाय, पुढील सुधारणा करण्यात येतील:

१. भरपाई बाजारभावाशी सुसंगत ठेवणे.
२. धोरणाच्या अंमलबजावणीमध्ये विलंब टाळण्यासाठी प्रक्रिया सरलीकरण.
३. पुनर्वसन वसाहतींमध्ये पायाभूत सुविधा सुधारणा ज्यामध्ये आरोग्य, शिक्षण, वाहतूक, पाणी, वीज, स्वच्छता यांचा अंतर्भाव असेल.
४. प्रकल्प बाधित व्यक्तींसाठी कौशल्य विकास व रोजगाराच्या संधी वाढवणे.
५. प्रकल्प बाधित व्यक्तींना निर्णय प्रक्रियेत सामील करून त्यांच्या गरजा लक्षात घेणे.
६. जमीन अधिग्रहण प्रक्रियेत पारदर्शकता व उत्तरदायित्व वाढवणे.

७. भरपाई आणि पुनर्स्थापना करण्यामध्ये येणाऱ्या प्रशासकीय व कायदेशीर अडचणी सोडविणे.
८. तक्रार निवारण प्रणाली अधिक प्रभावी बनवणे.
९. शहरी पायाभूत सुविधांशी पुनर्वसन वसाहती एकत्र करणे.
१०. पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना (R&R) प्रकल्पांवर प्रभावी देखरेख आणि मूल्यांकन प्रणाली लागू करणे.
११. पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना (R&R) यांच्या नियोजन व देखरेखीत आधुनिक तंत्रज्ञानाचा वापर करणे.

३.११ मध्यम उत्पन्न गटांसाठी परवडण्याजोगी गृहनिर्माण

बहुतांशी सरकारी योजना आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक व अल्प उत्पन्न गट असलेल्या घटकांवर लक्ष केंद्रित करतात. शहरी भागातील मध्यम उत्पन्न असलेल्या गटांना भेडसावणा-या निवासस्थानाच्या तीव्र समस्येचे देखील निराकरण करणे अत्यंत आवश्यक आहे. जेव्हा मध्यम उत्पन्न गटांसाठी परवडणारी घरे बाजारात उपलब्ध नसतात, तेव्हा त्यांचा कल अल्प उत्पन्न गटासाठी विकसित केलेल्या निवासस्थानांकडे असतो, परिणामी या अल्प उत्पन्न गटात घरांची कमतरता भासते. म्हणून, मध्यम उत्पन्न गटातील घरांच्या गरजेचे यथोचितरित्या निराकरण करणे महत्त्वाचे आहे.

भारत सरकारने, आर्थिक वर्ष २०२४-२५ च्या अर्थसंकल्पात मध्यमवर्गासाठी गृहनिर्माणाकरिता भर दिला आहे. जरी राज्य शासन मध्यम उत्पन्न गट गृहनिर्माणच्या तरतुदीमध्ये प्रत्यक्ष सहभागी असणार नाही, परंतु ते पुढील उपाययोजनामार्फत मध्यम उत्पन्न गटातील घटकांसाठी परवडणारी घरे पुरविण्याकरिता खाजगी बाजारपेठांना प्रोत्साहन देईल आणि त्यांना सक्षम बनवील.

१. मध्यमवर्ग गृहनिर्माणाकरिता विशिष्ट क्षेत्र निश्चितीकरण करणे
२. मध्यम उत्पन्न गट असलेल्या घटकातील निवास खरेदीदारांसाठी व्याज सवलत देणे
३. अधिमूल्य व विकास शुल्क विकासक हप्त्यामध्ये भरु शकेल.
४. गृहखरेदीसाठी व्याज अनुदान योजना सुरू करता येऊ शकेल. पर्यायाने, एक योगदानाधिष्ठित गृहनिर्माण योजना (Contributory Housing Scheme - CHS) सुरू केली जाऊ शकते, ज्या अंतर्गत कुटुंबांना मासिक किंवा वार्षिक स्वरूपात रक्कम जमा करता येईल, अशा प्रकारचा CHS खाते उघडण्याची सुविधा उपलब्ध करून देता येईल. या योगदानांना उत्पन्न कराच्या अनुषंगाने गृहविषयक खर्च मानण्यात यावे, जेणेकरून त्यांना कर सवलत प्राप्त होईल. तथापि, अशा योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी भारत सरकारची (GOI) पूर्वमान्यता आवश्यक आहे.

३.१२ शासकीय कर्मचारी आणि विशेष प्रवर्गासाठी गृहनिर्माण योजना

शासनाने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या प्रादेशिक मंडळाद्वारे अथवा अन्य कोणत्याही संस्थेद्वारे सर्व शासकीय कर्मचारी व महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियमामध्ये सूचीबध्द असलेले विशेष प्रवर्ग (माजी सैनिक, स्वातंत्र सेनानी, दिव्यांग व्यक्ती, कलाकार, पत्रकार इ.) तसेच गिरणी कामगार / माथाडी कामगार, विमानतळ कर्मचारी, इत्यादि यांच्याकरिता विशेष गृहनिर्माण योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी प्रयत्न करावेत.

या घटकांकरिता PMAY-U धर्तीवर गृहनिर्माण योजना राबवित असताना इतर योजनांपेक्षा अधिक सवलती देण्यात याव्यात तसेच सर्व लाभार्थ्यांना समप्रमाणात लाभ मिळेल याची खात्री करावी.

प्रमुख रुग्णालयाजवळ रुग्णांच्या नातेवाईकांकरीता भाडे तत्वावर गृहनिर्माण

मुंबई सारख्या शहरामध्ये आरोग्य सेवेकरिता मोठ्या प्रमाणात स्थलांतर होते, रुग्ण सोबत येणारे नातेवाईक आणि रुग्ण यांना पुरेशा परवडणाऱ्या रहिवासी सेवांचा अभाव असल्याने मोठ्या प्रमाणात गैरसोय होते. त्यामुळे प्रमुख रुग्णालयाजवळ रुग्णांच्या नातेवाईकांकरीता भाडे तत्वावर गृहनिर्माण करणे प्रस्तावित.

नवीन प्रस्तावित विमानतळांजवळ गृहनिर्माण

राज्यातील प्रस्तावित विमानतळाद्वारे मोठ्या प्रमाणात रोजगार निर्माण होईल त्यामुळे सदर परिसरात घरांची मोठ्या प्रमाणात मागणी वाढेल. नवीन विमानतळा नजीक असलेल्या बांधकाम योग्य अशा भूखंडावर कामगारांसाठी गृहनिर्माण योजना राबविणे प्रस्तावित.

३.१३ परवडण्याजोगी भाडेतत्त्वावरील गृहनिर्माण

सुमारे ४५% लोकसंख्या शहरी भागात वास्तव्यास असलेले महाराष्ट्र हे भारतातील सर्वाधिक शहरीकरण झालेल्या राज्यांपैकी एक आहे.

महाराष्ट्रात परवडणा-या भाड्याच्या घरांची गरज निर्देशित करण्यासाठी, प्रस्तावित धोरण स्तरावरील उपाययोजना खालीलप्रमाणे आहेतः

१. परवडणा-या भाड्याच्या गृहनिर्माण प्रकल्पामध्ये गुंतवणूक करणा-या खाजगी विकासकांना करामध्ये सूट, अर्थसहाय्य आणि त्यांच्याकरिता विनियम शिथिल करणे, यांसारख्या प्रोत्साहनाची तरतूद करणे. खाजगी क्षेत्राची कार्यक्षमता आणि नाविन्यपूर्ण लाभ घेण्यासाठी सार्वजनिक- खाजगी भागीदारीला प्रोत्साहन देता येईल.

२. भाडेतत्त्वावरील गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी विकास आराखड्यांमध्ये सुनिश्चित क्षेत्र तसेच अनुदान तसेच इतर सवलतींद्वारे या क्षेत्रास प्रोत्साहन देणे. सदर क्षेत्रे प्राधान्याने रोजगार केंद्रे आणि शैक्षणिक संस्थांजवळ स्थित असावीत.

३. भाडेतत्त्वावरील गृहनिर्माण व प्रकल्प अंमलबजावणी करिता सुलभ व एक खिडकी मंजूरी प्रक्रिया कार्यान्वित करणे. तसेच अनुदान व विविध सवलतींद्वारे प्रोत्साहित करणे.

४. भूसंपादन खर्च कमी करण्याकरिता, परवडणा-या भाड्याच्या घरांच्या विकासासाठी, वापरात नसलेल्या किंवा कमी वापरात असलेल्या शासकीय जमिनीचा वापर करणे.

५. भाडेतत्त्वावरील गृहनिर्माण प्रकल्प विकासकांना आर्थिकदृष्ट्या अधिक व्यवहार्य ठरावेत यासाठी अशा प्रकल्पांच्या विकासासाठी घेतलेल्या कर्जावर कमी व्याजदरांची तरतूद करणे. तसेच भाडेकरुंनाही कमी व्याजदरात अनामत रक्कम इ. करिता सवलत देणे.

६. भाडेकरुंच्या संरक्षण तसेच भाडेतत्त्वावरील घरांच्या व्यवस्थापनासाठी नवीन विनियम तयार करणे. भाडेतत्त्वावरील मालमत्ता आणि जमीन मालकांच्या नोंदणी व प्रमाणीकरणाद्वारे हे साध्य करता येईल.

७. भाडेत्तवावरील गृहनिर्माण प्रकल्पांच्या प्रचालनाकरिता योग्य अशा संस्थात्मक प्रणाली निर्माण करणे.

धारावी झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या बाबतीत शासन प्रथमच झोपडपट्टीतील अपात्र रहिवाशांना परवडणारी भाड्याची घरे देण्याची योजना आखत आहे.त्यासाठी तपशीलवार मार्गदर्शक तत्त्वांसह स्वतंत्र धोरण जारी केले जाईल, ज्यात प्रभावी अंमलबजावणीची सुनिश्चिती करण्यासाठी विशेष प्रयोजनार्थ कंपनी स्थापन करणे, कार्यचालन आणि संनियंत्रणासाठी मालमत्ता व्यवस्थापन कंपनीची नियुक्ती करणे, भाडेतत्त्वावरील घराच्या युनिटच्या बांधकाम खर्चाचे आणि भाड्याचे निर्धारण करणे, यांसह अन्य तपशील समाविष्ट असेल. धारावीमधील अशा प्रकारच्या भाडेतत्त्वावरील प्रयोगाची पुनरावृत्ती अनेक ठिकाणी करावी.

जमीन मालकांना प्रोत्साहने:

१. कर प्रोत्साहनेः जे जमीनमालक त्यांची मालमत्ता भाड्याने देतील त्यांना कर सवलती देणे.

२. जलद गतीने मंजूरीः मालमत्ता भाड्याने देऊ इच्छिणा-या जमीनमालकांना तातडीने मंजूरी देणे. यामुळे अधिकाधिक जमीनमालकांना भाडेतत्त्वावरील घरांच्या बाजारपेठेत प्रवेश करण्यास प्रोत्साहन मिळेल आणि भाड्याच्या घरांच्या उपलब्धतेत वाढ होईल.

३. मालमत्तेच्या देखभालीसाठी अर्थसहाय्यः जमीनमालकांना त्यांच्या भाडेतत्वावर द्यावयाच्या मालमत्तेची देखभाल आणि दुरुस्ती करण्यासाठी अर्थसहाय्य किंवा वित्तीय मदत देणे, यांमुळे भाड्याने द्यावयाच्या मालमत्ता चांगल्या स्थितीत ठेवल्या जातील आणि त्या भाडेकरुंना अधिक आकर्षित करणा-या ठरतील.

४. मालमत्तेचा दर्जा उन्नत करण्यासाठी कमी व्याजदराने कर्जेः जमीनमालकांना त्यांच्या भाड्याने द्यावयाच्या मालमत्तेचा दर्जा उन्नत करण्यासाठी कमी व्याजदराने कर्जे किंवा वित्तपुरवठ्याचे पर्याय देणे. यांमुळे महाराष्ट्रातील भाड्याने द्यावयाच्या घरांच्या साठ्याची गुणवत्ता सुधारण्यास मदत होईल.

५. विमा हफ्त्यामध्ये कपातः आपली मालमत्ता भाड्याने देणा-या जमीन मालकांसाठी विमा हफ्त्यामध्ये कपात करण्यात येईल. यामुळे मालमत्ता भाड्याने देण्याशी संबंधित जोखमीची काही प्रमाणात भरपाई होण्यास मदत होईल.

६. भाडेकरुंची छाननी करण्यासाठी सहाय्यः संभाव्य भाडेकरुंची छाननी करण्यासाठी जमीनमालकांना सहाय्य किंवा साधने प्रदान करणे. यामुळे जमीन मालकांना विश्वासार्ह भाडेकरु शोधण्यात मदत होईल आणि भाडे देण्यात होणारी कसूर किंवा मालमत्तेचे नुकसान यांमधील जोखीम कमी होईल.

पुर्नविकास (Brown Field Development)

३.१४ पुनर्विकास (Redevelopment)

पुनर्विकास हा निवासी जागेच्या सामाजिक, आर्थिक आणि पर्यावरणीय पैलूंना, विचारात घेणारा एक सर्वसमावेशक दृष्टिकोन आहे. पुनर्विकास हा शहरीकरणाच्या प्रक्रियेला शाश्वत करण्यास महत्त्वाचा घटक आहे. पुनर्विकासाद्वारे मोडकळीस व धोकादायक असलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास करुन अस्तित्वातील घरमालक/ संरक्षित भाडेकरु यांना शाश्वत, सुरक्षित, परवडणारे घर उपलब्ध करुन देणे शक्य होते. यामुळे सामाजिक समतोल राखणे शक्य होऊन शहरीकरणाच्या §हासाच्या प्रक्रियेस प्रतिबंध करता येतो.

३.१४.१ स्वयं पुनर्विकास-(Self-Redevelopment)

जुन्या आणि मोडकळीस आलेल्या इमारतींच्या गृहनिर्माण संस्था सामान्यतः स्थानिक शासन/ प्राधिकरण यांच्याद्वारे विहित केलेल्या नियम व विनियम या अंतर्गत गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी विकासकाची नियुक्ती करतात. अशा प्रकरणांमध्ये गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य वगळता केवळ विकासकालाच अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ आणि इतर प्रोत्साहने मिळतात. अशा प्रकल्पातील गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्याचा सहभाग मर्यादित असतो, त्याचे पर्यावसान विकासकाचे वर्चस्व आणि प्रकल्प रखडणे, संक्रमणकालीन भाड्याची अनियमित प्रदाने किंवा प्रदान न होणे यांमध्ये होते. प्रकल्पातील ज्या खरेदीदारांनी निवास खरेदीसाठी बँकेतून कर्ज घेतले आहे अशा मुक्त विक्री घटकातील खरेदीदारांवर आर्थिक बोज्याची भर पडल्यामुळे प्रकल्पास विलंब होतो. या समस्येला उत्तर म्हणून गृहनिर्माण संस्थांद्वारे स्वयंपुनर्विकास महत्त्वाचा ठरतो. यामुळे गृहनिर्माण संस्थांच्या सदस्यांना पुनर्विकासामध्ये उपलब्ध होणा-या अतिरिक्त चटई क्षेत्राचा लाभ मिळतो. तसेच उपलब्ध झालेले अधिकचे चटई क्षेत्रफळाचे नियोजन करुन यातून निर्माण होणा-या काही सदनिका खुल्या बाजारात विकून या गृहनिर्माण संस्थांना बांधकामाचा खर्च उचलता येतो.

राज्य शासनाने गृहनिर्माण संस्थांना स्वयं पुनर्विकासासाठी प्रोत्साहन देण्याकरिता, दि.१३/०९/२०१९ रोजी शासन निर्णय जारी केला आहे. रहिवाशांना स्वतंत्रपणे पुनर्विकास प्रकल्प हाती घेण्यासाठी सक्षम करणे, सुयोग्य नियंत्रण, पारदर्शकता आणि संस्थेच्या सदस्यांसाठीचा लाभ सुनिश्चित करणे हा या पुढाकारामागील उद्देश आहे.

पात्रता निकष

- इमारतीचे वयः ३० वर्षांपेक्षा अधिक जुन्या इमारती स्वयं-पुनर्विकासासाठी पात्र आहेत.

- गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचा ठरावः प्रक्रिया सुरु करण्याकरिता, गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचा सर्वसाधारण मंडळाने ठराव मंजूर केलेला असणे आवश्यक आहे.

स्वयं-पुनर्विकासाला प्रोत्साहन देण्याकरिता, शासनाने विविध प्रोत्साहने आणि सवलती उपलब्ध करुन दिल्या आहेतः

- अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकः पात्र प्रकल्पांना अतिरिक्त १०% चटई क्षेत्र निर्देशांक प्राप्त होईल.
- मोफत चटई क्षेत्र निर्देशांकः ९ मीटरपेक्षा कमी रुंदी असलेल्या रस्त्यालगतच्या भूखंडासाठी ०.४% चटई क्षेत्र निर्देशांक मोफत देण्यात येईल.
- विकास हक्क हस्तांतरण सवलतः विकास हक्काचे हस्तांतरण होत असलेल्या जमिनीच्या खरेदीवर ५०% सवलत.
- अधिमूल्य सवलतीः महानगरपालिकांना देय असलेल्या अधिमूल्यामध्ये सवलत.
- कर्जावरील सूटः स्वयंपूर्ण विकास प्रकल्पावर घेतलेल्या कर्जावर ४% सूट.
- वस्तू व सेवा कर कपातः प्रकल्पाला लागू असलेल्या वस्तू व सेवा करामध्ये सवलती.
- मुद्रांक शुल्कात कपातः कायमस्वरुपी पर्यायी निवासव्यवस्था करारनामा करण्यासाठी १००० रुपयांचे नाममात्र मुद्रांक शुल्क या शासन निर्णयाद्वारे एक सुव्यवस्थित मंजूरी प्रक्रिया प्रस्तुत करण्यात आली आहे.
- एक खिडकी यंत्रणाः एक खिडकी यंत्रणेमार्फत सर्व आवश्यक असलेल्या परवानग्यांवर प्रक्रिया केली जाईल.
- निश्चित कालावधीः अर्ज केल्याच्या दिनांकापासून सहा महिन्याच्या आत योजना मंजूर करणे अत्यावश्यक राहील.
- प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठीची मुदतः सर्व आवश्यक मंजूरी प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षाच्या आत प्रकल्प पूर्ण करणे आवश्यक असेल.

गुणवत्तेची हमी आणि संनियंत्रण

- दक्षता समितीः बांधकामाच्या गुणवत्तेवर संनियंत्रण ठेवण्यासाठी आणि प्रकल्पाच्या कालमर्यादेचे पालन करण्यासाठी एक समिती स्थापन करण्यात आली आहे.
- नियमित तपासण्याः मंजूर आराखडे आणि मानकांचे अनुपालन होत आहे याची नियतकालिक तपासण्यांद्वारे सुनिश्चिती

तक्रार निवारण यंत्रणाः

- तक्रार निवारण कक्षः रहिवाशांच्या तक्रारींचे निवारण करण्यासाठी आणि कंत्राटदारांशी संबंधित समस्या सोडविण्यासाठी एक समर्पित तक्रार निवारण कक्ष उभारण्यात आला आहे.

- संरक्षक उपाययोजनाः रहिवाशांना गैरव्यवहारांपासून संरक्षण देण्याकरिता आणि त्यांच्या हितसंबंधांचे संरक्षण होत आहे याची सुनिश्चिती करण्यासाठी उपाययोजना करण्यात आल्या आहेत.

उपरोक्त बाबी विचारात घेता नवीन गृहनिर्माण धोरणात खालीलप्रमाणे प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

अ) स्वयं-पुनर्विकास कक्षाची स्थापना:

१) स्वयंपुनर्विकासासंदर्भात प्रोत्साहन, मदत, इतर सहाय्य उपलब्ध करणारी कोणतीही यंत्रणा सद्यस्थितीत अस्तित्वात नाही . यास्तव असे प्रस्तावित करण्यात येत आहे की, स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांना सर्वतोपरी सहाय्य करण्याकरिता राज्य स्वयंपुनर्विकास कक्ष नव्याने स्थापित करण्यात यावा. सदर कक्ष स्थापन करुन कार्यान्वित करण्याकरिता आवश्यक सूचना यथावकाश निर्गमित करण्यात याव्यात.

२) सदर कक्षामार्फत स्वयंपुनर्विकासाकरिता संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना आवश्यक असणा-या सर्व सहाय्य करण्यात यावे. उदा. सविस्तर प्रकल्प अहवाल तयार करणे, नियोजन तसेच इतर प्राधिकरणाकडून आवश्यक परवानग्या उपलब्ध करणे.

३) सदर कक्षामार्फत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना विकासक निवडीकरिता सहाय्य करण्यात येईल. याकरिता सदर कक्षाने पात्र विकासकांची यादी तयार करावी. जेणेकरुन सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची फसवणूक होणार नाही.

४) विकासक व संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांच्यात स्वयंपुनर्विकासाच्या संदर्भात प्रकल्प अंमलबजावणीच्या कोणत्याही स्तरावर वाद उद्भवल्यास सदर कक्ष मध्यस्थ/लवाद म्हणून काम करेल.

५) सदर कक्षासाठी आवश्यक असणारे मनुष्यबळ इतर शासकीय विभागाकडून प्रतिनियुक्तीवर किंवा सरळ भरतीद्वारे करण्यात यावे. सदर कक्ष हे गृहनिर्माण विभागाच्या अधिपत्याखाली काम करेल.

६) स्वयंपुनर्विकासात भाग घेणा-या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडे प्रकल्प सुरु करण्यास निधीचा अभाव असतो. तसेच त्यांना प्रकल्प कर्ज घेण्याकरिता सहाय्य आवश्यक असते. यास्तव सदर कक्षाकरिता रु. २००० कोटी इतके सुरुवातीचे भाग-भांडवल उपलब्ध करण्यात यावे. तदनंतर सदर कक्षाने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सुरुवातीचा निधी उपलब्ध करावा तसेच या संस्थांना बँकांकडून आवश्यकतेनुसार कर्ज मिळण्यास मदत करावी. सदर कक्षा करिता सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडून शुल्क आकारण्याचा अधिकार असेल.

७) सदर कक्षामार्फत स्वयंपुनर्विकासात होणा-या विक्री घटकाच्या विपणन व विक्री करिता सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सहाय्य करावे. सदर बाबीमुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना त्यांच्या विक्री घटकातून आवश्यक लाभ होऊन त्यांची फसवणूक होणार नाही.

ब) राज्य शासनाच्या क्र. संकीर्ण २०१९/प्र.क्र.१०/दुवपु-१, दि.१३/०९/२०१९ रोजीच्या शासन निर्णयात नमूद विविध सवलती संदर्भात विभागाने गृहनिर्माण धोरण जाहीर झाल्यापासून ३ महिन्यांत आवश्यक आदेश निर्गमित करणे प्रस्तावित आहे.

३.१४.२ समूह पुनर्विकास (Cluster)

शहरीकरणाच्या प्रक्रियेत एकल इमारतींचा पुनर्विकास न करता समूह पुनर्विकास केल्यास नागरी पुनरुत्थानाची प्रक्रिया अधिक समाजाभिमुख होते.

महाराष्ट्र एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या विनियम १४.८ अन्वये नागरी पुनरुत्थान योजनेची तरतूद केली आहे. या विनियमामध्ये समूह पुनर्विकासासाठी पात्रता निकष, प्रोत्साहने, पुनर्वसन हक्कदारी, नियत वाटपाच्या अटी आणि अशा समूह पुनर्विकासासाठी प्रोत्साहने यांचा तपशील विहित केला आहे.

३.१४.३ जुन्या आणि मोडकळीस आलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास

दिनांक १६ एप्रिल २०२५ रोजी माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार, म्हाडा (MHADA) जुने व जीर्ण घोषित केलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासाचे काम रहिवाशांच्या व्यापक हितासाठी हस्तक्षेप करून पुढे सुरू ठेऊ शकते.

राज्य शासनाचा उद्देश MMR (G-hub) साठी तयार करण्यात येणाऱ्या आर्थिक मास्टर प्लॅनअंतर्गत १० लाख परवडणाऱ्या घरकुलांची निर्मिती करणे आहे, आणि या उद्देशासाठी पुनर्विकासाला प्रोत्साहन देणे ही एक महत्त्वाची रणनीती असेल.

<u>**सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण वसाहतीमध्ये पुनर्विकास**</u>

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा) वसाहतींच्या पुनर्विकासासाठी विद्यमान तरतुदी (बृहन्मुंबईच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम ३३(५), महाराष्ट्र एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम ७.४) असून देखील, मोजक्याच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी महाराष्ट्र गृहनिर्माण क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा) वसाहतीमध्ये पुनर्विकासाचे काम हाती घेतले आहे. याचे निराकरण करण्याकरिता, पुढील उपाययोजना प्रस्तावित आहेत:

१) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने (म्हाडा) विकासक, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार, वास्तुशास्त्रज्ञ आणि भूमापक सर्वेक्षक यांची एक यादी तयार करावी असे देखील प्रस्तावित आहे. जेणेकरुन, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाद्वारे (म्हाडा) यादीत समाविष्ट (नामिकाप्रविष्ठ) करण्यात आलेले संसाधन स्त्रोत गृहनिर्माण संस्थेसाठी उपलब्ध होतील. अशा अभिकरणाच्या समावेशासाठीच्या निकषांना राज्य शासनाच्या पूर्वमान्यतेने अंतिम रुप देण्यात येईल.

२) सहकारी गृहनिर्माण संस्था, विकासक आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा) यांच्यात त्रिपक्ष करार करण्यात येईल. या व्यवस्थेमुळे भाडे प्रदान न करणे, विकासकाद्वारे पुनर्विकासाचे काम पूर्ण न करणे, कंत्राट व्यवस्थापन अभिकरणाच्या शिफारसीनुसार कारणे दाखवा नोटीस बजावल्यानंतर विकासकांना काळ्या यादीत टाकणे, भाडेकरुंसाठी आगाऊ भाडे देण्याकरिता खाती उघडणे इ. बाबतीत समस्यांचे निराकरण करण्यात देखील मदत होईल.

३) विकासकाकडून बँक हमी म्हणून ५ वर्षाच्या कालावधीसाठी प्रकल्पाच्या किंमतीच्या २०% किंमत घेण्यात येईल. विकासकाने प्रकल्प पूर्ण न केल्यास, त्याने दिलेली बँक हमी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाद्वारे (म्हाडा) जप्त करण्यात/ माफ करण्यात (waived) येईल, असे देखील प्रस्तावित आहे.

४) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने पुनर्विकास प्रकल्पांसाठी ऑनलाईन संकेतस्थळ तयार करावे, असे प्रस्तावित आहे. या संकेतस्थळावर सर्व हितसंबंधितांना पुनर्विकासासंबंधित धोरणे/अधिनियम/नियम, वारंवार विचारले जाणारे प्रश्न इत्यादिंची माहिती सहज मिळवता येईल.

५) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने ऊर्जा आणि पाणी अंतर्भूत असलेल्या संसाधनांचे प्रभावी व्यवस्थापन सुनिश्चित करणे ,

<u>उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास</u>

उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासाचे प्रकरण विशेषतः बृहन्मुंबईशी संबंधित आहे. बृहन्मुंबईच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम ३३(७) मध्ये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रदान करुन त्यांच्या पुनर्विकासासाठीचे विनियम देण्यात आलेले आहेत. उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विद्यमान विनियम असून देखील भाडेकरूंची संमती, लहान आकाराचे भुखंड आणि रस्त्यांची रुंदी, चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा कमी वापर, पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये सुसाध्यता नसणे, संवितरीत केलेल्या ठिकाणी इमारती इ. यांसारखी विविध आव्हाने आहेत. उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासाची प्रक्रिया सुलभ करण्यासाठी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण

अधिनियमामध्ये यापूर्वी अनेक सुधारणा करण्यात आल्या आहेत तसेच त्यासंबंधित शासकीय विनियम प्रकाशित करण्यात आले आहेत.

या तरतुदींना अधिक बळकट करण्यासाठी पुढील उपाययोजना प्रस्तावित आहेत:

१) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पांसाठी परिशिष्ट दोन प्रमाणे सर्व पात्र भाडेकरूंची यादी तयार करणे.
२) भाडेकरुंमध्ये सर्वसामान्य मतैक्य घडवून आणण्यासाठी विकासकाद्वारे स्वयंसेवी संस्था किंवा समुदाय तज्ञ यांची सेवा घेणे.
३) जेथे एकच पुनर्विकास प्रकल्प व्यवहार्य नसेल अशा ठिकाणी भूखंडांचे एकत्रीकरण करणे.
४) अधिक चांगली व्यवहार्यता नियोजित पायाभूत सुविधांचा विकास यांसाठी समुह पुनर्विकासाचा दृष्टीकोन स्वीकारणे.
५) मुख्यत्वेकरून उपकरप्राप्त इमारतींनी व्यापलेल्या जमिनीचा मोठा खंड संपादीत करून महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा) तिचा पुनर्विकास करु शकते. उदाहरणार्थ, कामाठीपुरीचा पुनर्विकास
६) मुंबई उपनगरांमध्ये पुनर्विकासास चालना देण्याकरिता उपकरप्राप्त इमारतींना लागू असलेले म्हाड अधिनियमाच्या कलम ७९ (अ) व ९१ (अ) कलम उपकरप्राप्त नसलेल्या इमारतींना लागू करण्याकरिता म्हाडा स्तरावर अभ्यास करुन सर्वंकष प्रस्ताव शासनास सादर करावा.

जुन्या भाड्याने दिलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास

३३(७)(क) विनियम उपनगरे व विस्तारित उपनगरांतील आणि मुंबई शहरातील प्रचलित परंतु "सेस" न केलेल्या अधिकृत भाडेकरूंच्या ताब्यातील जीर्ण/धोकादायक इमारतींच्या पुनर्बांधणी अथवा पुनर्रचना प्रकल्पांसाठी ही तरतूद आहे. हा विनियम अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, भाडेकरुंसाठी अनुज्ञेय चटईक्षेत्र, त्यांच्या संमतची आवश्यकता, अनिवासी भोगवटादाराचे क्षेत्र, भाडेकरुंची पात्रता, अधिमुल्य आणि इतर शुल्क, राखीव निधी(कॉर्पस फंड), इमारतींमधील आवश्यक बाबींतील शिथिलता इ. विहित करतो.

महाराष्ट्र एकिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम ७.६.२ द्वारे देखील महाराष्ट्र राज्यातील (बृहन्मुंबई वगळता) भाड्याने दिलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी नियम विहित करण्यात आले आहेत. यांमध्ये अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, संमतीची आवश्यकता इ. बाबी विहित करण्यात आल्या आहेत. तथापि, पुनर्विकास प्रकल्पाच्या प्रत्यक्ष

अंमलबजावणीसाठी अधिक तपशीलवार विनियमांची आवश्यकता आहे. म्हणून महाराष्ट्र एकिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या संबंधित भागात समाविष्ट करण्यात भाड्याने दिलेल्या जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी अधिक तपशीलवार विनियम येतील असे प्रस्तावित आहे.

३.१४.४ वापरास अयोग्य जमिनीवरील घरांचा पुनर्विकास

पूररेषेच्या आतील, दलदलीच्या क्षेत्रातील जमिनींमध्ये गृहनिर्माण वसाहती आहेत. अशा क्षेत्रांची निश्चिती करुन पात्र लाभार्थ्यांची यादी तयार करण्यासाठी सर्वेक्षण केले पाहिजे. अशा वसाहतींचे नवीन जागी स्थलांतर आणि पुनर्वसन करण्यासाठी स्वतंत्र धोरण तयार करणे आवश्यक आहे.

पुनर्विकास प्रकल्पांसाठी शिफारसीः-

पुनर्विकास प्रकल्प अनेक करणांमुळे सुरु होत नाहीत अथवा रखडतात यामुळे सदनिका धारकांना आर्थिक, सामाजिक व मानसिक हालअपेष्टांचा सामना करावा लागतो. बहुतांशी सदनिकाधारकांना संक्रमण शिबीरांमध्ये रहावे लागते अथवा विकासकांकडून प्राप्त होणारे मासिक भाडे घेऊन निवासाची सोय करावी लागते. ब-याचवेळा विकासक निवासी भाडे देण्याचे बंद करतो. पुनर्विकास प्रकल्प अनेक कारणांमुळे रखडतात. त्यापेकी काही कारणे व त्यावर प्रस्तावित धोरणे खालीलप्रमाणे आहेतः-

१. विकासकाची वित्तीय क्षमता- पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करण्याची अनेक विकासकांची वित्तीय क्षमता नसते अथवा पुनर्विकास प्रकल्पाच्या टप्प्यावर आर्थिक अडचणींमुळे त्यांना पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करता येत नाही. तसेच यामुळे ते सदनिकाधारकांना निवासी भाडे ही देत नाहीत. यास्तव प्रस्तावित करण्यात येत आहे की, पुनर्विकास प्रकल्पास मान्यता देताना म्हाडाने विकासकाची आर्थिक क्षमता तपासून घ्यावी. आर्थिक क्षमता नसणा-या विकासकास जरी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांने विकासक म्हणून प्रस्तावित केले असेल तरी अशा विकासकाच्या नियुक्तीस मान्यता देण्यात येऊ नये.
२. पुनर्विकास प्रकल्पांच्या अंमलबजावणीदरम्यान स्पर्धात्मकता टिकवून ठेवण्यासाठी विकासकांकडून सदनिकाधारकांना अधिक क्षेत्रफळ देण्याचे आश्वासन दिले जाते. परिणामी, प्रकल्प आर्थिकदृष्ट्या व्यवहार्य राहत नाही आणि त्याचा परिणाम प्रकल्पाच्या वेळेवर पूर्णतेवर होतो. म्हणूनच, आवश्यक परवानगी देताना संबंधित प्राधिकरणाने प्रकल्पाच्या आर्थिक व्यवहार्यतेची सखोल तपासणी करावी, अशी तरतूद प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

३. काहीवेळा पुनर्विकास प्रकल्पाचे विकासक केवळ इरादापत्रांचा व्यवहार करुन इतर विकासकांना सदर इरादापत्र विकतात. यामुळे पुनर्विकास प्रकल्प सुरु/ पूर्ण होत नाहीत व सदनिकाधारकांना हालअपेष्टांचा सामना करावा लागतो. यास्तव असे प्रस्तावित आहे की, जे विकासक जाणीवपूर्वक पुनर्विकास प्रकल्प वेळेत पूर्ण करत नाहीत/ पुनर्विकास प्रकल्पात गैरव्यवहार करत अशा विकासकांना संबंधित यंत्रणेत काळ्या यादीत टाकावे. तसेच असे विकासक जर इतर कोणत्याही अन्य प्रकल्पात समाविष्ट असतील अथवा अन्य नवीन प्रकल्प अन्य नवीन कंपनीच्या नावाने घेऊ इच्छित असतील तर अशा विकासकांना संबंधित यंत्रणेने प्रतिबंध करावा.

४. काहीवेळा काही प्रकरणांत पुनर्वसन प्रकल्प सुरु असताना विकासकाला अचानक आर्थिक अडचणींचा सामना करावा लागतो व यामुळे पुनर्विकास प्रकल्प रखडतो. अशा पुनर्विकास प्रकल्पांना आर्थिक अडचणींतून बाहेर काढण्यासाठी राज्य पुनर्विकास निधीची स्थापना करण्यात यावी. तसेच सदर निधी विकासकास न देता या निधीचा वापर प्रकल्प पूर्ण करण्यास संबंधित नियोजन प्राधिकरण/ अंमलबजावणी प्राधिकरण/ शासन निश्चित करेल असे कोणतेही प्राधिकरण यांचेमार्फत करावा. तसेच सदर निधी पुनर्विकासाच्या विक्री घटकांतून प्राथम्याने सव्याज वसूल करण्यात यावा.

५. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना विकासकासह सामंजस्य करार करणे आवश्यक असते, परंतु गृहनिर्माण संस्थांना याबाबत सखोल ज्ञान नसते. यामुळे सामंज्यस करारनामा विकासकाच्या बाजूने एकतर्फी होण्याची शक्यता असते व पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेत यामुळे विकासक व संबंधित गृहनिर्माण संस्था यांचेत वाद उद्भवण्याची शक्यता असते. यामुळे असे प्रस्तावित आहे की, शासन/ संबंधित अंमलबजावणी यंत्रणेमार्फत आदर्श सामंजस्य कराराचे प्रारुप उपलब्ध करावे. तसेच सामंजस्य करारामधील मुद्द्यांचे कायदेशीर व वित्तीय परिणाम यांचेसंदर्भात संबंधित गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यांना माहिती देण्याकरिता तसेच या संस्थांना सहाय्यभूत करण्याकरिता अशासकीय संस्थांची मदत घेण्यात यावी.

६. पुनर्विकास प्रकल्पात सदनिकाधारकांना संक्रमण शिबीर स्थलांतरित करण्यात येते अथवा त्यांना विकासकाद्वारे निवासी घरभाडे देण्यात येते. अनेकवेळा आर्थिक संकटांमुळे विकासक घरभाडे देणे बंद करतो. सदनिकाधारकांना संरक्षित करण्यासाठी असे प्रस्तावित आहे की, पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास मान्यता देण्याआधी संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने ३ वर्षाचे भाड्याइतकी आगाऊ रक्कम ESCROW खात्यात जमा करावी. तसेच त्यानंतर प्रत्येक वर्षाचे संपूर्ण आगाऊ निवासी भाड्याची रक्कम सदर खात्यामध्ये जमा करणे आवश्यक राहील.

७. पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये संबंधित नियोजन प्राधिकरणाची भूमिका महत्त्वाची व मोलाची आहे. या प्रकल्पांमध्ये संबंधित नियोजन प्राधिकरण व विकासक व संबंधित गृहनिर्माण संस्था यांच्यात त्रिपक्षीय सामंज्यस करार प्रस्तावित करण्यात येत आहे. संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने सदर पुनर्विकास प्रकल्पाच्या प्रगतीसंदर्भात दक्ष राहणे आवश्यक आहे.

८. पुनर्विकास प्रकल्पास विलंब झाल्यास संबंधित विकासकावर शास्ती लादण्यात यावी. या शास्तीचे स्वरुप संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने ठरवावे.

९. पुनर्विकास प्रकल्पास सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या मताधिक्याने मंजूरी प्राप्त होते. काही प्रकरणांमध्ये पुनर्वसन प्रकल्प अमान्य असणारे सदनिकाधारक सदनिका रिकामे करत नाहीत व यामुळे पुनर्वसन प्रकल्प रखडतो. म्हाड अधिनियम १९७६ च्या नियम ९५ अ च्या तरतुदीनुसार म्हाडाच्या मालमत्तांच्या पुनर्विकासात अशा व्यक्तींना निष्कासित करण्याची तरतूद करण्यात आली आहे. तसेच वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० च्या कलम ६ ब च्या अशा प्रकारची तरतूद या अधिनियमांतर्गत नोंदणीकृत होणा-या प्रकल्पंसाठी करण्यात आली आहे. परंतु, महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम तसेच इतर संबंधित अधिनियमांमध्ये अशा प्रकारची तरतूद आढळून येते नाही. यामुळे पुनर्वसन प्रकल्प रखडतात व मालमत्ता व जीवित हानी होण्याची शक्यता उद्धवते. यामुळे असे प्रस्तावित आहे की, म्हाड अधिनियम १९७६ च्या नियम ९५ अ व वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० च्या कलम ६ ब च्या सारखी तरतूद अन्य अधिनियमांत केल्यास पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेस गती येईल.

१०.स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ अंतर्गत पुनर्विकसित मालमत्तांना रेरा अधिनियम लागू होत नाही. अशा मालमत्तांना अशा पुनर्विकसन प्रकल्प व मालमत्तांना यांचे नियमन करण्यासाठी स्वतंत्र कायदा असणे आवश्यक आहे.

११.म्हाड अधिनियमच्या कलम ९१ अ नुसार उपकर प्राप्त इमारतींच्या रखडलेल्या प्रकल्पांचे कायद्याने विहित केलेली प्रक्रियेचे अवलंबन करुन घरमालक/गृहनिर्माण संस्था/ म्हाडामार्फत पुनर्विकास करण्याची तरतूद विहित करण्यात आली आहे. तसेच म्हाड अधिनियम १९७६ कलम ७९ अ नुसार धोकादायक व मोडकळीस आलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास इमारत मालकांनी न केल्यास सदर पुनर्विकास कायद्याने विहित केलेली प्रक्रियेचे अवलंबन करुन म्हाडास पुनर्विकासाचे प्रकल्प हाती घेण्याची मुभा आहे. अशा प्रकारची तरतूद इतर अधिनियमांमध्ये करणे उचित ठरेल.

३.१५ झोपडपट्टी पुनर्वसन व पुनर्विकास

महाराष्ट्र एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या विनियम १४.६ आणि १४.७ आणि बृहन्मुंबईच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या विनियम ३३(१०) मध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसनासाठीच्या तरतुदी देण्यात आलेल्या आहेत. या तरतुदी, जमिनीचा संसाधन म्हणून वापर करुन विक्री घटकाच्या माध्यमातून विकासाच्या खर्चासाठी अंतर्गत-अर्थसहाय्य देऊन झोपडपट्ट्या विकसित करण्याच्या दृष्टीकोनावर आधारित आहेत. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही मुंबईत जमिनीचा तुटवडा आणि जमिनीच्या उच्च किंमती असल्यामुळे चांगल्या प्रकारे कार्यरत आहे, परंतु इतर शहरांमध्ये या योजनेने अद्याप वेग घेतलेला नाही. मुंबईतही निकृष्ट अंमलबजावणी, अव्यवहार्यता आणि सामाजिक घटक यासारख्या विविध समस्या उद्भवल्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प रेंगाळले आहेत किंवा ठप्प झाले आहेत. या समस्यांचे निवारण करण्यासाठी, हे धोरण खालील उपाययोजना प्रस्तावित करते.

३.१५.१ १० एकरपेक्षा जास्त क्षेत्रफळ असलेल्या खाजगी भूखंडावरील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास

मोठ्या खासगी जमिनीच्या भूखंडांवर झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पांच्या प्रभावी अंमलबजावणीसाठी अतिरिक्त तरतुदी प्रस्तावित करण्यात येत आहेत.

१) अशा विकास प्रकल्पांसाठी, महाराष्ट्र झोपडपट्टी सुधारणा, स्वच्छता आणि पुनर्विकास अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३K अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कडून तात्पुरते आशयपत्र (LOI) जारी करण्यात येईल.
२) अशा योजनेसाठी भू.संपादन प्राधान्याने आणि वेगाने करण्यात यावे-
३) अशा योजनेसाठी परिशिष्ट-२ अंतिम करण्यापूर्वी, झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाद्वारे ना मंजुरीची सूचना (Intimation of Disapproval) जारी केली जाऊ शकते.
४) अधिनियमाच्या कलम ३K नुसार स्वीकृतीपत्र जारी झाल्यानंतर संबंधित सक्षम प्राधिकरणाने ९० दिवसांच्या आत परिशिष्ट-२ जारी करावे.
५) अशा योजनांसाठी पायाभूत सुविधा शुल्क, MRTP शुल्क आणि LUC शुल्कामध्ये ५०% सवलत देण्यात यावी.
६) पुनर्वसन इमारती / संमिश्र इमारती (पुनर्वसन आणि विक्री युनिट्स) साठी खुल्या जागेच्या कमतरतेसाठी कोणतेही शुल्क आकारले जाऊ नये, तसेच कामगार-कर-शुल्क हे जमीन क्षेत्राच्या आधारावर आकारले जावे.

प्रस्तावित उपाययोजनांचे फायदे:

- झोपडपट्टी रहिवाशांची संमती आवश्यक नाही.
- परिशिष्ट-२ अंतिम करण्यास विलंब होणार नाही.
- विकासकाकडे योजना वेळेत पूर्ण करण्यासाठी पुरेसा निधी उपलब्ध राहील.
- मोठ्या क्षेत्रामुळे झोपडपट्टी रहिवाशांसाठी पर्यायी संक्रमण शिबीरांची तरतूद होईल.

वरील सर्व प्रोत्साहने विकासकांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना लागू करण्यास प्रेरणा देतील.

३.१५.२ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतून निष्कासित करण्यासाठी स्वतंत्र पथक

अपात्र आणि असहकार्य करणाऱ्या झोपडपट्टी रहिवाशांच्या बाबतीत, झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३३ आणि ३८ चे अनुपालन करणे आवश्यक आहे. निष्कासन आदेशांची वेळेवर अंमलबजावणी करण्यासाठी पोलीस आणि पाडकाम पथक (Demolition Team) यांची मदत आवश्यक आहे. बरेचदा इतर आवश्यकबाबींमुळे पोलीस विभाग पुरेसे पोलीस बळ पुरवू शकत नाही. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण मर्यादित पोलिस दलाव्यतिरिक्त, खाजगी सुरक्षा अभिकरणांकडून सुरक्षा कर्मचाऱ्यांच्या सेवा भाड्याने घेऊन निष्कासनाची कार्यवाही करेल. मुंबई महानगर प्रदेश क्षेत्रामध्ये नवीन झोपडपट्ट्या निर्माण होऊ नयेत, यासाठी गृहनिर्माण विभागात विशेष अंमलबजावणी विभाग स्थापन करण्यात यावा.

३.१५.३ संक्रमण शिबिरे

सध्या संक्रमण शिबीरांची तीव्र कमतरता असल्याने विकासकांना झोपडपट्टीतील रहिवाशांना पर्यायी निवास्थानाकडे स्थलांतरित करण्यापासून प्रतिबंधित होतो. म्हणून, विकसित करण्यायोग्य मिठागरांच्या जमिनी आणि मुंबई पोर्ट ट्रस्टच्या आणि इतर सार्वजनिक प्राधिकरणे इत्यादींच्या मालकीच्या जमिनीवर कायमस्वरुपी संक्रमण शिबिरे बांधण्याचा प्रस्तावित आहे.

३.१५.४ परिशिष्ट §दोन

सक्षम प्राधिकरण परिशिष्ट -दोन तयार करण्यासाठी आणि त्यास अंतिम रुप देण्यासाठी अत्याधिक वेळ घेते. सक्षम प्राधिकरणाने विविध शासकीय तसेच निम- शासकीय प्राधिकरणांकडे जसे की, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, अदानी विद्युत पुरवठा कंपनी, बृहन्मुंबई विद्युत पुरवठा व परिवहन उपक्रम (बेस्ट) इत्यादींकडे पडताळणीसाठी कागदपत्रे पाठविली पाहिजेत. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने परिशिष्ट -दोन स्वयंचलितपणे तयार होईल अशी योजना आखली आहे. या प्रयोजनासाठी स्पर्धात्मक बोली लावून एक अभिकरण नियुक्त केले जाईल आणि त्यात यशस्वी झालेला बोलीदार मूलभूत आधारसामग्री तयार करण्यासाठी जबाबदार असेल, ज्यामध्ये बृहन्मुंबई

महानगरपालिका, अदानी विद्युत पुरवठा, कंपनी, आधार कार्ड, मतदार यादीचा लेखा इत्यादींकडून माहिती संपादन करणे समाविष्ट असेल. मूलभूत आधारसामग्री तयार झाल्यानंतर माहिती आणि जैवमापन (बायोमेट्रिक) सर्वेक्षणाच्या आधारे, उक्त संगणक प्रणाली मार्फत झोपडपट्टी रहिवाशांची पात्रता निर्धारित करण्यात येईल. यामुळे मानवी हस्तक्षेप तसेच परिशिष्ट - दोन तयार करण्यासाठी लागणारा वेळ मोठ्या प्रमाणात कमी होईल.

३.१५.५ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील खाजगी जमीन मालकांना २५% नुकसान भरपाई देणे

खाजगी जमीनमालकांनी विविध न्यायालयात दाखल केलेल्या याचिकांमुळे खाजगी मालकीच्या जमिनींवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना लांबणीवर पडल्या आहेत. खाजगी जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांसाठी भूसंपादन आवश्यक आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या तरतुदीनुसार, खाजगी जमीन मालकांना प्रदेय असलेली नुकसानभरपाई अत्यल्प आहे. सरकारी जमिनीच्या बाबतीत विकासकांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे शीघ्र गणक दरानुसार जमिनीच्या दराच्या २५ टक्के रक्कम भरणे आवश्यक आहे. या आधारावर, महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मध्ये सुधारणा करुन खाजगी जमीनमालकांना शीघ्र गणक दराप्रमाणे २५% भरपाई प्रदान केली तर, संपादनावरील विवाद लक्षणीयरीत्या कमी होतील आणि खाजगी जमीन मालक भूसंपादनासाठी सहज तयार होतील.

३.१५.६ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने विकासक म्हणून पुनर्विकास हाती घेणे.

सध्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, झोपडपट्टी पुनर्विकासासाठी झोपडपट्टी रहिवासी आणि विकासक यांच्यादरम्यान सुविधा पुरवठादार म्हणून काम करते. तथापि, विकासकांमुळे किंवा इतर कारणांमुळे अनेक झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प वर्षानुवर्षे ठप्प पडले आहेत. सार्वजनिक जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसंबंधित विकासक म्हणून भूमिका बजावण्याचा प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिला आहे.या संदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना विकासक म्हणून काम करण्यास शासन निर्देश देऊ शकेल.

सदर निर्देश प्राप्त झाल्या नंतर सार्वजनिक जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प, झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाद्वारे प्रत्यक्षात हाती घेण्यात येतील आणि कंत्राटदाराची स्पर्धात्मक बोलीमार्फत नियुक्ती करण्यात येईल. योजनेच्या प्रगतीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाद्वारे आवश्यक निधी उपलब्ध करुन देण्यात येईल. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने एकदा पुनर्वसन घटक पूर्ण केला की त्यानंतर ते विक्रीसाठी असलेल्या परवडणारी घरे बांधून त्याची किंमत वसूल करेल, अशा प्रकारे बांधलेली परवडणारी घरे सोडत काढून वाटप केली जाऊ शकतात किंवा

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कोणत्याही बांधकामाशिवाय रिक्त भूखंडाचा लिलाव करु शकेल. अशा रिक्त भूखंडासाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ च्या विनियम ३३ (१०) नुसार चटई क्षेत्र निर्देशांक उपलब्ध करुन देण्यात येईल.

३.१५.७ अतिरिक्त पीएपी (PAP)

विकासक जर अतिरिक्त पीएपी (PAP) देण्यास इच्छुक असतील, तर तशी परवानगी देणे शक्य आहे आणि त्यांनी बांधलेल्या पीएपीच्या बदल्यात विक्रीयोग्य बांधकाम क्षेत्र (Sale BUA) देण्यात येईल, ज्यासाठी नियम ३३(१०) प्रमाणेच सवलत दिली जाईल.

क) नियम ३३(१०) च्या उपनियम VIII (३.८) नुसार, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा उद्देश प्रति हेक्टर किमान ६५० घरे तयार करणे हा आहे. मात्र, विकासक जर अतिरिक्त पीएपी देण्यास तयार असतील, तर त्यांनी बांधलेल्या अतिरिक्त पीएपीच्या बदल्यात त्यांना अतिरिक्त विक्री FSI (Sale FSI) दिली जाईल.

ख) जर सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या मालकीची (बांधकामयोग्य/रिकामी/आरक्षित/निर्दिष्ट) जमीन एखाद्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेला लागून असेल आणि सार्वजनिक प्राधिकरणाने नाहरकत प्रमाणपत्र (NOC) दिले असेल, तर अशा भूखंडावर त्या झोपडपट्टी योजनेच्या विकासकास विनामूल्य पीएपी किंवा इतर बांधकाम सुविधा उभारल्याच्या बदल्यात प्रोत्साहनात्मक FSI दिली जाईल. हे DCPR २०३४ च्या नियम ३३(१०) उपनियम ३.२ व ३.८ नुसार असेल. अशी योजना नियम ३३(१०) उपनियम ७.१ नुसार भूखंड समाविष्ट करून/एकत्र करून अमलात आणली जाईल. या अंतर्गत जे प्रोत्साहनात्मक FSI दिले जाईल ते नियम ३३(१०) च्या उपनियम ३.२ व ३.८ प्रमाणेच असेल.

ग) जर एखादी योजना सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या मालकीच्या (झोपडपट्टी अतिक्रमित/निर्दिष्ट) जमिनीवर राबवली जात असेल आणि ती जमीन नियम ३३(१०) उपनियम ३.११ नुसार असेल, तर विकासकाने जर ती जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेशी संलग्न करून/एकत्र करून पुनर्वसन इमारती किंवा निर्दिष्ट सुविधा बांधल्या, तर त्याला त्या योजनेत प्रोत्साहनात्मक FSI मिळेल. ही FSI नियम ३३(१०) उपनियम ३.२ व ३.८ प्रमाणे असेल. तसेच, त्यासाठी झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन करण्यासाठी त्यांना दुसऱ्या योजनेत स्थलांतरित करण्याची गरज भासणार नाही.

३.१५.८ केंद्र शासनाच्या मालकीच्या भूखंडांवर झोपडपट्ट्यांचा विकास

केंद्र शासनाच्या मालकीच्या भूखंडांवरील झोपडपट्ट्यांच्या पुनर्वसनासाठीच्या योजना, केंद्र शासन व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA) यांच्यात संयुक्त उपक्रम (Joint Venture) स्वरूपात

राबविता येऊ शकतात. अशा प्रकरणात, संबंधित केंद्र शासन विभागाकडून निधी (Corpus Fund) उपलब्ध होऊ शकतो

३.१५.९ एका प्रभागातील बहुविध झोपडपट्टयांचा समूह पुनर्विकास (Cluster)

एका प्रभागातील दोन किंवा त्यापेक्षा अधिक झोपडपट्ट्या असल्यास, त्या समूह म्हणून पुनर्विकसित करता येतील. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रक्रियेच्या व्यवहार्यतेचे विश्लेषण केल्यानंतर, विकासकांना एका प्रभागात दोन किंवा त्यापेक्षा अधिक झोपडपट्ट्या समूह विकासासाठी एकत्रित करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकेल. तसेच आवश्यक त्या प्रकल्पासाठी भूखंडांचे एकत्रीकरण करण्यास परवानगी देता येऊ शकेल, या दृष्टिकोनामुळे ज्या झोपडपट्ट्यांचा सद्यस्थितीत एकल झोपडपट्टी म्हणून पुनर्विकास सुसाध्य होणार नाही, त्यांचा इतर झोपडपट्ट्यांसह पुनर्विकास सुसाध्य होऊ शकेल.

३.१५.१० झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पासाठी कंपन्याच्या सामाजिक उत्तरदायित्व निधीचा वापर (CSR)

कंपनी अधिनियम, २०१३ मधील अनुसूची सात मध्ये कंपन्याचे सामाजिक उत्तरदायित्व या अंतर्गत कंपन्याद्वारे हाती घ्यावयाचे उपक्रम निर्देशित केले आहेत. कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व निधी ज्याकरिता वापरण्यात येऊ शकतो त्या उपक्रमापैकी झोपडपट्टी क्षेत्र विकास हा एक उपक्रम आहे. ह्या उपक्रमांचा भाग म्हणून झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्प देखील घेता येतील असे प्रस्तावित आहे आणि तदनंतर ते कंपन्यांच्या सामाजिक उत्तरदायित्व निधीसाठी पात्र ठरतील.

३.१५.११ झो. पु. यो. मध्ये झोपडीधारक व विकासक यांच्यामध्ये विकास करार व वैयक्तिक करारनामा नोंदणीकृत करणे

सध्यस्थितीत करारनामा केवळ स्टॅम्प पेपर वर करण्यात येतो. त्यामुळे करारनाम्याची नोंदणी होत नाही त्यामुळे त्याला कायदेशीर महत्व प्राप्त होत नाही. झोपडीधारकांचे हिताचे संरक्षण करण्याकरिता, झोपडीधारक व विकासक यांच्यातील करारनामे स्टॅम्प पेपरवर तयार करुन किमान मुद्रांक शुल्कावर नोंदणी करण्यात येणार आहे. त्यामुळे झोपडपट्टीधारकांचे कायदेशीर अधिकार संरक्षित होतील.

३.१५.१२ झो. पु. यो. पुनर्वसन इमारती मध्ये पार्किंग, जीना, लिफ्ट व लिफ्ट लॉबी यांचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्रामध्ये अंतर्भूत करणे

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पुनर्वसन इमारती मध्ये पार्किंग, जीना, लिफ्ट व लिफ्ट लॉबी यांचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्रामध्ये अंतर्भूत करण्यात यावे.सद्यस्थितीत पुनर्वसन करण्याकरिता ७० मी पेक्षा

जास्त उंचीच्या इमारती बांधण्यात येत आहेत. सदर उंच इमारती मध्ये जीना, लिफ्ट व लिफ्ट लॉबी इत्यादीच्या बांधकामावर खर्च होतो. विकास नियंत्रण नियमावली २०३४ मध्ये पुनर्वसन इमारती मध्ये पार्किंगचे बांधकाम करणे अनिवार्य आहे, तथापि सदर बांधकामाचे कोणतेही प्रोत्साहन FSI अथवा विक्री घटकात विकसकांना देण्यात येत नाही. त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पुनर्वसन इमारती मध्ये पार्किंग, जीना, लिफ्ट व लिफ्ट लॉबी या क्षेत्रांचे FSI मध्ये समावेश करून त्या प्रमाणात विकासकांना प्रोत्साहनात्मक विक्री FSI देण्याचे प्रस्तावित आहे.

३.१५.१३ झो. पु. यो. अंतर्गत यापूर्वी पुनर्विकसित तथापि सध्यस्थितीत धोकादायक इमारतींचा पुनर्विकास

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत यापूर्वी बांधण्यात आलेल्या पुनर्वसन घटकातील इमारती धोकादायक झाल्या असून यामुळे जीवित व मालमत्ता हानीचा धोका उद्भवतो. अशा धोकादायक इमारतींचा पुनर्विकास ३३ (७) अ च्या धर्तीवर ५०% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र अनुज्ञेय करुन पुनर्विकास करण्यात येईल. सदर पुनर्विकास झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्यामार्फत केले जाईल.

३.१५.१४ झोपडपट्टी पुनर्वसन उपाययोजना

झोपडपट्टीमुक्त मुंबई आणि पर्यायाने झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र करण्याच्या उदात्त हेतुने शासन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवित आहे. सुरुवातीला नोटबंदी आणि त्यानंतरच्या कालावधीतील कोरोनासारख्या जागतिक महामारीमुळे खाजगी विकासकांची आर्थिक स्थिती कमकुवत झालेली आहे. त्यामुळे मुंबईतील बहुतांश झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना रखडल्या असल्याचे निदर्शनास आले आहे. विकासक पात्र झोपडीधारकांचे भाडे थकवतात तसेच योजना रखडत असल्याने झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन वेळेत होत नाही. त्यामुळे झोपडीधारकांमध्ये असंतोषाचे वातावरण निर्माण होत आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकासक योजनेतील पात्र झोपडीधारकांना वेळेवर भाडे अदा करत नाहीत. अशा रखडलेल्या योजनांबाबत विकासकांना विविध शुल्कांमध्ये सवलत देऊन सुध्दा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना कार्यान्वित होत नसल्याचे निदर्शनास आले आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत झोपडीधारकांचे थकित भाडे व रखडलेल्या योजनांबाबत वारंवार विकासकांसोबत बैठका घेऊनसुध्दा त्यात आवश्यक ती प्रगती झाल्याचे दिसून येत नसल्याने अशा रखडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांकरीता निविदा प्रक्रियेने नवीन विकासकाची नियुक्ती करण्यास मंजुरी देण्यात यावी.

१) निविदा प्रक्रीयेने विकासकाची नियुक्ती करणे :-

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणांतर्गत रखडलेल्या योजनांमध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि व पु.) अधिनियम, १९७१ च्या कलम १३(२) अन्वये विकासकाविरुध्द कारवाई करण्याची तरतूद करण्यात आलेली आहे. तसेच सदर योजनांमध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस नवीन विकासक नियुक्तीची मुभा देण्यात आलेली आहे. यासाठी त्यांना तीन महिन्यांचा कालावधी देण्यात आलेला आहे.

परंतु काही कारणास्तव अशा योजनांमध्ये नवीन विकासकाची नियुक्ती करता आलेली नसल्यास आणि अशा योजनांमध्ये झोपडीधारकांचे भाडे थकित असल्यामुळे पुनर्वसनाचे काम रखडलेले असल्यास अशा रखडलेल्या योजनांमध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून निविदा प्रक्रिया राबवून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याकरिता सक्षम विकासकांची यादी तयार करुन त्यास शासन मान्यता घेण्यात यावी.

सदर यादीतून रखडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांकरिता नवीन विकासकाची नियुक्ती करण्यात येईल. जेणेकरून अशा रखडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अधिक गतीने कार्यान्वीत होतील. सदर योजनेमध्ये उपलब्ध होणा-या विक्री घटकातील जास्तीत जास्त चटईक्षेत्र "सर्वांकरीता परवडणारी घरे" यांच्या स्वरूपात जो विकासक शासनास हस्तांतरीत करेल, त्याची सदर योजनेकरीता विकासक म्हणून नियुक्ती करण्यात येईल.

२) झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना संयुक्तभागीदारी (Joint Venture) पद्धतीने राबवणे:-

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून रखडलेल्या / प्रलंबित (ज्या योजनांमध्ये कोणतीही प्रगती झालेली नाही.) योजनांची माहिती संकलित करुन, जमीन मालकीच्या अनुषंगाने अशा योजनांची निवड करुन महापालिकेच्या जागेवरील योजना महापालिकेने राबविण्यासाठी तसेच म्हाडाच्या जागेवरील योजना म्हाडातर्फे राबविण्यासाठी व इतर शासकीय जमिनीवरील योजना विविध शासकीय / निमशासकीय संस्थांमार्फत संयुक्त भागीदारी (Joint Venture) तत्वावर राबविण्यासाठी मुंबई महानगर प्रदेशातील एकूण २२८ योजनांची निवड करण्यात आलेली आहे.

त्यानुषंगाने मुंबई महानगर प्रदेशातील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांचे काही प्रकल्प बृहन्मुंबई महानगरपालिका (BMC), महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (MHADA), सिडको (CIDCO), महाप्रित (MAHAPREIT), महाराष्ट्र औद्योगिक क्षेत्रविकास महामंडळ (MIDC), महाहौसिंग (MAHAHOUSING), शिवशाही पुनर्विकास प्रकल्प मर्यादित (SPPL) व मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (MMRDA) इत्यादी शासकीय / निमशासकीय महामंडळे/ प्राधिकरणे / स्थानिक स्वराज्य संस्था व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्यामार्फत संयुक्त भागीदारी (Joint Venture) तत्वावर राबविण्यास मान्यता देण्यात यावी.

त्याचबरोबर मुंबई महानगर प्रदेशातील झोपडपट्टी पुर्नवसन योजना यशस्वी होण्यासाठी संबंधित शासकीय / निमशासकीय महामंडळे / प्राधिकरणे/ स्थानिक स्वराज्य संस्थांना संयुक्त भागीदारी (Joint Venture) तत्वावर योजना राबविण्यास व त्याअनुषंगाने संबंधित संस्थांना सुट / सवलती देण्यात यावी.

हरित (पर्यावरणपूरक) इमारत उपक्रम आणि नाविन्यपूर्ण तंत्रज्ञान

३.१६ नाविन्यपूर्ण बांधकाम तंत्रज्ञाने आणि साधनसामग्री

संबंधित प्रदेशाच्या पर्यावरणस्नेही आणि प्रचलित हवामानास अनुकूल स्थानिक साहित्य, कौशल्ये आणि तंत्रांचा वापर करण्यास हे धोरण प्रोत्साहन देते. परवडणाऱ्या गृहनिर्माण प्रकल्पांच्या बांधकामाची गती वाढविण्यासाठी आणि गुणवत्ता सुधारण्यासाठी नवीन, नाविन्यपूर्ण आणि पर्यावरणस्नेही बांधकाम तंत्रज्ञानाचा स्वीकार करणे महत्त्वाचे आहे. केंद्र शासन परवडणाऱ्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये नाविन्यपूर्ण तंत्रज्ञानाच्या स्वीकृतीस आधीच प्रोत्साहन देत असताना, हे तंत्रज्ञान स्थानिक पातळीवर स्वीकारले जाईल आणि ते स्वीकारण्यात येत आहे याची सुनिश्चिती करणे, ही राज्य शासनाची भूमिका आहे.

राज्य शासन पुढील मार्गांनी या बाबी साध्य करेल:

१) **प्रोत्साहने:** नवीन बांधकाम तंत्रज्ञानाचा वापर करणाऱ्या आणि हरित पद्धती स्वीकारणाऱ्या क्लस्टर प्रकल्पांना तंत्रज्ञान नवोपक्रम अनुदान (Technology Innovation Grant - TIG) प्रदान करण्यात येईल.

२) **पुरस्कारांद्वारे उत्तेजन :** नाविन्यपूर्ण आणि टिकाऊ बांधकाम तंत्रज्ञान आणि साहित्य वापरुन पूर्ण केलेल्या प्रकल्पांसाठी राज्य पुरस्कार देणे.

३) **निविदा प्रक्रियेत समावेश:** शासन, प्रकल्प विकासासाठी निविदा प्रक्रियेमध्ये नवीन बांधकाम साधनसामग्री आणि नवनवीन बांधकाम तंत्रज्ञानाचा तपशील समाविष्ट करेल.

४) **मार्गदर्शक सूचनापुस्तिका:**

- स्थानिक पातळीवरील संबंधित आराखडयावर मार्गदर्शन करण्यासाठी, सार्वजनिक प्राधिकरण आणि खाजगी विकासकांना वास्तुशास्त्रीय आराखड्याची एक निदेशपुस्तिका आणि साधनसामग्री व तंत्रज्ञान यांचे पर्याय समुचित अभिकरणाव्दारे सुरू करण्यात येईल.
- शासन, राज्य आणि राष्ट्रीय सरकारकडून तंत्रज्ञान नवोपक्रम अनुदान मिळवण्याकरिता परवडणाऱ्या गृहनिर्माण प्रकल्पांच्या विकासकांना सहाय्य करण्यासाठी मार्गदर्शक दस्तऐवज तयार करेल.

५) **गुणवत्ता नियंत्रण उपाययोजना:** उच्च दर्जाचे बांधकाम सुनिश्चित करण्यासाठी, धोरणात बांधकामाच्या प्रत्येक टप्प्यावर कठोर तपासणीची तरतूद करण्यात आली आहे. यामध्ये सुरक्षितता आणि टिकाऊपणा सुनिश्चित करण्यासाठी मृदा परीक्षण, संरचनात्मक स्थिरता,

साहित्याची गुणवत्ता, आणि भूकंप प्रतिरोधकता यांसारख्या तांत्रिक बाबींचे परीक्षण समाविष्ट आहे.

महाराष्ट्र शासन जागतिक गृहनिर्माण तंत्रज्ञान आव्हानांतर्गत संक्षेपसूची केलेल्या तंत्रज्ञानाचा वापर करण्यास उत्तेजन देते. जगभरातील उपलब्ध असलेले सर्वोत्कृष्ट बांधकाम तंत्रज्ञान निश्चित करणे आणि त्यांना मुख्य प्रवाहात आणणे हे या उपक्रमाचे ध्येय आहे. हे तंत्रज्ञान शाश्वत, आपत्ती-प्रतिरोधक, किफायतीशीर आणि भारतातील वेगवेगळया भू-हवामान स्थितीसाठी योग्य असेल.

महत्त्वाच्या उदाहरणांमध्ये प्रीकास्ट कॉंक्रीट कन्स्ट्रक्शन (चेन्नई, रांची), टनल फॉर्मवर्कसह मोनोलिथिक कॉंक्रीट बांधकाम (राजकोट), प्रीफॅब्रिकेटेड सँडविच पॅनेल प्रणाली (इंदौर), तसेच PVC स्टे-इन-प्लेस फॉर्मवर्क (लखनऊ) आणि लाइट गेज स्टील सिस्टीम्स (अगरतळा) यांचा समावेश होतो. ही सर्व तंत्रे जलद, टिकाऊ आणि कार्यक्षम बांधकाम सोल्यूशन्स प्रदान करतात.

इतर धोरणात्मक उपक्रम

३.१७ हरित (पर्यावरणपूरक) इमारत उपक्रम

भारतात, उद्योग क्षेत्रानंतर बांधकाम क्षेत्र हे दुसऱ्या क्रमांकाचे ऊर्जा वापर करणारे क्षेत्र आहे आणि उर्जेचा वापर केल्यामुळे हरितगृह वायू उत्सर्जित करण्यामध्ये या क्षेत्राचा फार मोठा वाटा आहे. सदर बाब तसेच वाढते शहरीकरण आणि परवडण्याजोग्या घरांची वाढती मागणी लक्षात घेता ती आगामी काळात इमारतींना पर्यावरणीयदृष्ट्या टिकाऊ आणि ऊर्जा कार्यक्षम बनवण्यासाठी धोरणात्मक चिंतनाची गरज आहे. आगामी दशकात भारतीय उपखंडाला वारंवार आणि तीव्र उष्णतेच्या लाटांचा सामना (सोसावा) करावा लागेल अशी चेतावणी ऑगस्ट २०२१ मध्ये, वातावरणीय बदलावर आंतरशासकीय नामिकेच्या सहाव्या मूल्यांकन अहवालात देण्यात आली होती. म्हणूनच विचारात घ्यावयाच्या सर्वात महत्वाच्या मापदंडांपैकी उष्णतेपासून आराम/ दिलासा मिळवणे हे एक आहे.

राज्यातील बांधली जाणारी घरे पर्यावरणाच्या दृष्टीने टिकाऊ असावीत याची सुनिश्चिती करण्यासाठी, पुढाकार घेण्यात राज्य नेहमीच सक्रीय आहे. हरित इमारतींसाठी महाराष्ट्र एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली आणि चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रोत्साहनांच्या विविध अनिवार्य विनियमांद्वारे हे साध्य केले जात आहे. प्रमाणन स्तरांच्या आधारे हरित इमारतींच्या विकासकांना ३%, ५% आणि ७% अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे.

हे उद्दिष्ट खालील मार्गांनी साध्य करण्याचा प्रस्तावित आहे:

१) **पारिस्थितिकीय (इको) निवास संहितेचा स्वीकार करणे**: राज्य शासनाद्वारे जेव्हा पारिस्थितिकीय(इको) निवास संहिता (ऊर्जा उत्पादनक्षमता संस्थेद्वारे प्रसिध्द करण्यात आलेली इमारतींसाठींची ऊर्जा संधारण इमारत संहिता) अधिसूचित करुन सदर संहिता या धोरणांतर्गत येणाऱ्या सर्व परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी अनिवार्य करणे प्रस्तावित आहे

२) **प्रकाशविद्युत चालक सौर पट्ट बसवणे:**
- भारत सरकाकडून सौरऊर्जेच्या वापरावर मोठया प्रमाणत भर देण्यात येत आहेत. राज्य शासनाने ४,००० चौ.मी.पेक्षा मोठया भूखंडांवर उभारल्या जाणाऱ्या प्रकल्पांना सौरऊर्जा जलतापन प्रणाली (Solar Water Heating Systems) आणि छतावरील प्रकाशविद्युत चालक प्रणाली (Roof Top Photovoltaic Systems) यांची तरतूद करणे अनिवार्य केले आहे.
- या व्यतिरिक्त, शासनाने ५,०००पेक्षा जास्त निवासस्थाने असणाऱ्या सर्व गृहनिर्माण प्रकल्पांना आणि वसाहतींच्या प्रकल्पांना तटस्थ वीज देयकांच्या उद्देशाने ग्रीड-संलग्न सौर प्रकाशविद्युत चालक सौरप्रणाली स्थापित करणे अनिवार्य केले आहे.सार्वजनिक प्राधिकरणांनी विकसित केलेल्या सर्व गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी ग्रीड-संलग्न सौरऊर्जा प्रणालीची स्थापना करणे अनिवार्य असेल.

३) **टिकाऊ/ शाश्वत साधनसामग्री:** महाराष्ट्र एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीद्वारे सर्व प्रकल्पांसाठी, स्थानिक पातळीवर उपलब्ध असलेल्या टिकाऊ/ शाश्वत व आपत्ती प्रतिरोधक साधनसामग्रीचा वापर करणे अनिवार्य असणे प्रस्तावित आहे.

४) **ऊर्जा - कार्यक्षम उपकरणे :** सार्वजनिक घरे बांधणारे प्राधिकरण, ब्रशलेस डायरेक्ट करंट मोटर्स असणारे इत्यादींसारखी ऊर्जा - कार्यक्षम उपकरणे वापरणे सुयोग्य असल्याने सार्वजनिक प्राधिकरणांद्वारे करण्यात येणा-या गृहबांधणीद्वारे प्रस्तावित आहे.

५) **वृक्षारोपण:** महाराष्ट्र एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीद्वारे प्रति युनिट क्षेत्रामध्ये विशिष्ट झाडांची संख्या निश्चित करण्यात येईल, परंतु त्यात स्थानिक परिस्थिती आणि आवश्यकतेनुसार लागवडीसाठी प्राधान्य देण्यात यावे अशा झाडांची यादी देखील समाविष्ट करण्यात येईल.

६) **उष्णतेपासून दिलासा मिळणे याबाबत सुनिश्चिती करण्यासाठी उपाययोजना:**
- इको निवास संहितेचा अवलंब करुन उष्णतेवर परिणामकारक वाढीस मर्यादा घालण्याकरिता (शीतन प्रभावित) उष्णतेमुळे होणारे नुकसान मर्यादित करण्यासाठी (उष्ण प्रभावित हवामानासाठी) छत, भिंती व कुंपण जसे की, खिडक्या, दारे, वायूमार्ग

बांधण्याची मानके ठरविते व पुरेश्या प्रमाणात नैसर्गिक वायुवीजनाची व दिवसा मिळणा-या प्रकाशाची क्षमता सुनिश्चित करते.

- भारतीय हवामान शीतन कृती योजनेच्या आधारे, राज्य हे परवडणाऱ्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये उष्णतेपासून दिलासा मिळण्याची सुनिश्चिती करण्याकरिता सहाय्य करणारी मार्गदर्शक तत्वे तयार करील आणि छत थंड ठेवण्यासाठीचे धोरण देखील तयार करील .

७) हरित (पर्यावरणपूरक) इमारतींचे प्रचालन आणि परिरक्षण करण्यासाठी प्रोत्साहने:

- राज्य अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या माध्यमातून विविध प्रोत्साहनांव्दारे हरित इमारतींच्या विकासाला उत्तेजन देत आहे (पर्यावाणपूरक), परंतु इमारतीचा ताबा दिल्यानंतरचे प्रचालन आणि परिरक्षण ही हरित (पर्यावरणपुरक) इमारतींबाबतची सर्वसामान्य समस्या आहे.
- जल पुनर्भरण, सांडपाणी प्रक्रिया प्रकल्प, सौर पट्टे, घनकचरा व्यवस्थापन प्रणाली यांसारख्या इमारतींच्या हरित घटकांचे निरंतर कार्यचालन व देखभाल होईल याची सुनिश्चिती करण्याकरिता, स्थानिक स्वराज्य संस्था, ज्या इमारतीमध्ये हरित घटकांची देखभाल केली आहे अशा इमारतींना, मालमत्ता करात सवलत देण्यासाठी उपक्रम राबवतील .

इतर धोरणात्मक कार्यक्रमांशी एकरुपता उपक्रम :

१) **अमृत अभियान निधी** ग्रीन शहरी पायाभूत सुविधा निर्माण करण्यासाठी वापरला जाऊ शकतो –जसे की उद्याने, ग्रीन बफर्स आणि जलस्त्रोत पुनरुज्जीवन–ज्याचे कनेक्शन हरित शहर योजना सोबत असेल, ज्यात घन वनस्पतीकरणासाठी भूमी राखीव ठेवण्याचा विचार केला जाईल.

२) **हरित क्षेत्र वाढविणे** गृहनिर्माण आराखड्यातील पर्यावरणाचा समतोल राखण्यासाठी एकूण प्रकल्प क्षेत्राच्या १० ते १५ टक्के क्षेत्र (सार्वजनिक प्रकल्पांसाठी २५%) हरित क्षेत्र असणे बंधनकारक आहे. हरित क्षेत्र वाढवीणे तसेच वास्तूअंतर्गत तापमानात नियंत्रित करणे याकरिता इमारतींच्या भिंतींवर समांतर उर्ध्व उदयान. (व्हर्टिकल गार्डन) याव्यतिरिक्त, जीआयएस मॅपिंग तंत्राचा वापर शहराच्या हद्दीतील वापराविना पडीक किंवा ओसाड क्षेत्र ओळखण्यासाठी करता येईल आणि त्याद्वारे हरित जागा विकासासाठी आराखडा आखणे. इंदोर ऑक्सिजन पार्कसारखा पुनरुत्थानक्षम ग्रीन झोन पुनर्विकास मॉडेल

३) **उर्ध्व बागायती** शिफारस केल्या जाऊ शकतात रिकाम्या भिंती, जिने आणि सामूहिक इमारतींवर, जेणेकरून उर्ध्व हरीतीकरणाचा जास्तीत जास्त उपयोग होईल.

४) **मियावाकी वन विकास** बफर झोनमध्ये, नाल्यांनजीकचा परिसर व इतर जागेत मियावाकी लागवडीला प्राधान्य देणे. जैवविविधता सुनिश्चित करण्यासाठी ३०+ प्रजातींचे मिश्रण असलेल्या देशी प्रजातींचा वापर करणे.

५) **गच्चीवरील बागकामाकरिता (टेरेस गार्डनिंग) प्रोत्साहन** सर्व इमारतींना विशेषत: सुलभ, सपाट छत असलेल्या इमारतींवर विविध प्रयोगपध्दती व तंत्रज्ञान वापरून टेरेस गार्डन विकसित करण्यास प्रोत्साहित करणे, आणि स्वयं सहायता समूह (SHGs) किंवा स्टार्टअप्ससोबत भागीदारी करून आणि सक्रिय निवासी गटांचे कौतुक करून त्याला चालना देणे.

६) **उन्नत मजल्यावरील (पोडियम) जागांचा वापर** उच्च-घनतेच्या गृहनिर्माण मध्ये ग्रीन सामूहिक क्षेत्रांमध्ये रूपांतरित केली जाऊ शकतात, ज्यात कंटेनर गार्डन, औषधी वनस्पती, बसण्याची व्यवस्था, आणि पाणी साचवण्यासाठी पारगम्य फूटिंगचा समावेश असेल, जे ऊष्मा कमी करण्यास मदत करेल.

३.१८ गृहनिर्माण व बांधकामासाठी वित्त पुरवठा धोरणे

३.१८.१ महा आवास फंड

MMR च्या आर्थिक मास्टर प्लॅन (G-Hub) वरील NITI आयोगाच्या अहवालानुसार, परवडणाऱ्या आणि सर्वसमावेशक गृहनिर्माण क्षेत्रात गुंतवणूक सुरू करण्यासाठी, राज्य शासनाने सुमारे ₹२०,००० कोटी इतक्या अंदाजित खर्चासाठी आवश्यक असलेल्या Viability Gap Funding पैकी मोठा हिस्सा -परवडणारे गृहनिर्माण निधी◦ द्वारे उपलब्ध करून देण्याचे प्रस्तावित आहे.

३.१८.२ गृहनिर्माणासाठी पुरवठा

गृहनिर्माण क्षेत्राच्या शाश्वत विकासासाठी गृहनिर्माणासाठी वित्तपुरवठ्यास चालना देणे महत्त्वाचे आहे. परतफेडीसाठी उत्पन्नाच्या प्रमाणात उच्च कर्ज, पुरेशा अनुषंगिक हमीची अनुपलब्धता, कठोर नियत प्रक्रिया पध्दती हे कमी उत्पन्न असलेल्या कुटुंबांसाठी औपचारिक गृहनिर्माण वित्त पुरवठा मिळविण्यामधील मोठे अडथळे आहेत. राज्य सरकार आर्थिक संस्थांबरोबर समन्वय साधून कमी उत्पन्न गटातील कुटुंबांसाठी गृहनिर्माण वित्त उपलब्धतेत सुधारणा करेल.

हे साध्य करण्यासाठी खालील उपाययोजना प्रस्तावित आहेत :

१. परवडण्याजोग्या घरांसाठी आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक / अल्पउत्पन्न गट विभागांना कर्ज सुविधा पुरविण्याकरिता लक्ष्य निर्धारित करण्यासाठी शासन वित्तीय संस्थांना प्रोत्साहित करता येईल.
२. या कुटुंबाची पात्रता निश्चित करण्यासाठी लवचिकता व क्षेत्रीय पातळीवर सुस्पष्टता आणण्यासाठी गृहनिर्माण वित्त कंपन्या, सूक्ष्म वित्त संस्थांना इतर अभिकरणांचा सहयोग घेण्यासाठी प्रोत्साहन देणेकरिता सूचना देण्यात येईल.
३. प्रचार मोहिमांद्वारे आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक / अल्प उत्पन्न गट विभागांपर्यंत पोहोच वाढविण्यासाठी गृहनिर्माण वित्त कंपन्या, सूक्ष्म वित्तसंस्थांना प्रोत्साहन देता येईल.

३.१८.३ बांधकामासाठी वित्तपुरवठा

परवडण्याजोग्या घरांना पायाभूत सुविधेचा दर्जा देण्यात आला आहे. यामुळे विकासकांना त्यांच्या प्रकल्पांसाठी बाह्य वाणिज्यिक कर्जे, थेट विदेशी गुंतवणूक मिळवणे शक्य होते. बँका व गृहनिर्माण वित्त कंपन्यांकडून प्राधान्य क्षेत्र कर्ज देण्याकरिता देखील ते पात्र आहेत.

याबरोबरच, परवडण्याजोग्या घरांच्या विकासकांना बांधकामासाठी वित्तपुरवठा उपलब्ध करून देण्याच्या संदर्भात राष्ट्रीय व राज्य स्तरावर उपक्रम आहेत. केंद्र शासनाच्या वित्त मंत्रालयाने रखडलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या पूर्ततेसाठी कर्जरूपाने वित्तपुरवठा करण्यासाठी परवडण्याजोग्या आणि मध्यम उत्पन्न गटाच्या गृहनिर्माणासाठी नीती आयोगाच्या सहयोगाने एक विशेष निधी स्थापित करणे प्रस्तावित आहे.

३.१९ व्यवसाय सुलभता

महाराष्ट्र गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये व्यवसाय करण्याची सुलभता वाढविण्यासाठी खालील उपाय शिफारसयोग्य आहेत:

१. **मंजुरी प्रक्रिया व एकखिडकी निपटारा प्रवाहित करणे :** बांधकाम प्रकल्पांसाठी बांधकाम परवानग्या, पर्यावरण मंजुरी व भोगवटा प्रमाणपत्रे यांसह प्रवाही संगणकीकृत प्रक्रिया लागू करावी. विलंब कमी करण्यासाठी १०,००० चौरस मीटरपेक्षा जास्त मोठ्या प्रकल्पांसाठी एक खिडकी निपटारा प्रणाली अनिवार्य करावी.
२. **विविध अधिमूल्याच्या (Premium) भरण्यात समतोल राखणे:** सर्व संबंधित प्राधिकरणांमध्ये अधिमूल्य (Premium) भरण्याच्या तरतुदीमध्ये समानता सुनिश्चित करण्यात यावी.

३. **<u>जमिनीचे शेतजमिनीतून बिगर शेती जमिनीत रूपांतरण करण्याची प्रक्रिया सुलभ करणे</u> :** जमिनीचे शेतजमिनीतून बिगर शेत जमिनीत रुपांतरण करण्याची प्रक्रिया सुलभ केली पाहिजे.

४. **<u>अधिनियम / नियमांमध्ये सुस्पष्टता आणणे</u> :** नियम कठोर व पुरेसे सुस्पष्ट असावयास हवेत जेणेकरून त्यांचा वेगळा अर्थ लावला जाऊ शकणार नाही. अन्यथा नियमांचे बहुपर्यायी अर्थ लावल्याने न्यायालयीन खटले चालल्यामुळे वर्षानुवर्षे प्रकल्प रखडतील.

५. **<u>अधिनियमांचा नियतकालिक आढावा घेणे व आवश्यक त्या सुधारणा करणे</u> :** अधिनियमांच्या नियतकालिक आढाव्यासाठी समिती नेमून सर्व अधिनियमांचे कालानुरुप करणे आवश्यक आहे. सर्व अधिनियम एकसंगत आहेत व आवश्यकतेनुसार त्यात सुधारणा केल्या आहेत याची सुनिश्चिती ही समिती करेल.

६. **<u>प्रकल्प मंजुरीमध्ये सुस्पष्टता</u> :** प्रकल्पांना दिलेल्या मंजुरी व परवानगीवर आधारित धोरणामध्ये वारंवार होणारे बदल टाळायला हवेत. प्रकल्पाला दिलेली परवानगी ही रद्द न करता येण्याजोगी असावी.

७. **<u>पारदर्शक भूसंपादन प्रक्रिया</u> :** स्थावर संपदा विकास प्रकल्पांकरिता पारदर्शक व कार्यक्षम भूसंपादन प्रक्रिया सूनिश्चित करणे. यामध्ये भूसंपादनासाठी सुस्पष्ट मार्गदर्शक तत्त्वे, जमीनमालकांना योग्य मोबदला व जमिनीच्या रूपांतरणासाठी वेळेवर मंजूरी यांचा समावेश असावा.

८. **<u>पायाभूत सुविधांमध्ये सुधारणा</u> :** स्थावर संपदा क्षेत्राच्या वाढीला पाठबळ देण्यासाठी रस्ते, पाणीपुरवठा, व वीज यासारख्या पायाभूत सुविधांमध्ये सुधारणा करण्याकरिता गुंतवणूक करणे आवश्यक आहे. यामुळे स्थावर संपदा विकासासाठी राज्य अधिक आकर्षक ठरेल व रहिवाशांचे जीवनमान सुधारेल.

९. **<u>गृहनिर्माण क्षेत्राला पायाभूत सुविधेचा दर्जा देणे</u> :** परवडण्याजोग्या घरांना आधीच पायाभूत सुविधेचा दर्जा देण्यात आला आहे. एकूणच गृहनिर्माण व स्थावर संपदा क्षेत्राला पायाभूत सुविधेचा दर्जा मिळावा असे प्रस्तावित आहे. यामुळे बांधकाम वित्तपुरवठ्यासाठीचे व्याजदर कमी होतील व थेट विदेशी गुंतवणूक व खाजगी भांडवलाच्या स्वरूपातील भांडवलाचा अंत: प्रवाह सक्षम होईल.

१०. **<u>हितसंबंधितांशी नियमित विचारविनिमय करणे</u> :** विकासक, गुंतवणूकदार व निवासखरेदी करणाऱ्यांसह गृहनिर्माण क्षेत्रातील हितसंबंधितांशी सुधारणेच्या संधी ओळखण्यासाठी नियमित विचार विनिमय करणे अनिवार्य आहे. त्यामुळे धोरणात्मक सुधारणांमुळे उद्योगाच्या गरजा प्रभावीपणे पूर्ण होत आहेत याची सुनिश्चिती होईल

३.२० स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (RERA)

स्थावर संपदा (नियमन व विकसन) अधिनियम, २०१६ अन्वये, पारदर्शकता, आर्थिक शिस्त, नागरिक केंद्रितता, जबाबदारी व तक्रारींचे जलद निवारण करण्यासाठी शासनाने महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची (महारेरा) स्थापना केली आहे. रेरा मधील महत्त्वाच्या तरतुदींपैकी एक म्हणजे विकासकांद्वारे प्रकल्पाच्या तपशीलांचे अनिवार्य प्रकटीकरण, ज्यामध्ये प्रकल्प पूर्ण होण्याची वेळ, चटई क्षेत्र, सुविधा व किंमतीची माहिती समाविष्ट आहे. ही माहिती कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पांमध्ये खासकरून परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये अत्यंत महत्त्वाची असते.

अधिनियमातील तरतुदींचा कोणत्याही प्रकारे भंग किंवा उल्लंघन झाल्यास एखाद्या बाधित व्यक्तीद्वारे महारेरा कडे तक्रार दाखल करण्याची तरतुद या अधिनियमात करण्यात आली आहे.

रेरा सक्षमीकरण:

१. **पुरेसा कर्मचारीवर्ग :** नोंदणीकृत प्रकल्पांची मोठी संख्या लक्षात घेता नोंदविण्यात आलेल्या तक्रारी व (गाऱ्हाण्यांची) मोठी संख्या लक्षात घेता महारेराच्या कामकाजाचा विस्तार करणे आवश्यक आहे. सर्व कामे प्रभावीपणे हाताळण्यासाठी पुरेसा कर्मचारीवर्ग असावयास हवा.

२. **प्रतिनियुक्तीवरील कर्मचारी :** प्राधिकरणाचे कार्य कार्यक्षमतेने व्हावे यासाठी महत्त्वाच्या व वरिष्ठ पदांवर शासनाच्या इतर विभागातून प्रतिनियुक्तीवर नियुक्त्या प्रस्तावित आहेत. याकरिता सेवाप्रवेश नियम तयार करण्यात येत आहेत.

३. **तक्रार निवारणासाठी पुरेसे खंडपीठ व सदस्य:** तक्रारींचे वेळेवर निवारण होण्यासाठी, पुरेसे खंडपीठे व त्यावर पुरेशी सदस्य संख्या असावी.

३.२१ शहर नियोजन सुधारणा

याद्वारे सुचवण्यात आलेल्या सुधारणा सहभागी नियोजन, सुलभित नियामक प्रक्रिया आणि कार्यक्षम प्रशासन व प्रतिसादक्षम शहरी व्यवस्थापन सुनिश्चित करण्यासाठी तंत्रज्ञानाचा समावेश यावर भर देतात.

यासोबतच, या सुधारणा गृहनिर्माण क्षेत्राच्या गरजा पूर्ण करण्याच्या दृष्टीने एक समग्र आधारव्यवस्था उभारण्याचा प्रयत्न करतात, जेणेकरून हे क्षेत्र एक सक्षम गृहनिर्माण उद्योग म्हणून विकसित होईल.

गृहनिर्माण क्षेत्राकडे स्वतंत्र घटक म्हणून न पाहता, त्याच्या विकास, वृद्धी आणि दीर्घकालीन शाश्वततेस पूरक ठरणाऱ्या समग्र पर्यावरणाचा भाग म्हणून पाहणे हे या सुधारणांचे प्रमुख उद्दिष्ट आहे.

शहरी नियोजन संबंधित खालील सुधारणा व उपाय प्रस्तावित आहेत.

१. **डिजिटल हस्तांतरणीय विकास हक्क प्रमाणपत्र व ऑनलाईन पोर्टल**
नीती आयोगाने प्रकाशित केलेल्या मार्गदर्शक तत्त्वांमध्ये सुचविल्याप्रमाणे, हस्तांतरणीय विकास हक्क व्यापारयंत्रणेतील पारदर्शकता वाढविण्यासाठी, चुकीची माहिती रोखण्यासाठी, चांगल्या संनियंत्रणाची सोय करण्याकरीता व प्रक्रिया नागरीनुकूल बनविण्यासाठी, स्थानिक संस्थांद्वारे ऑनलाइन बँक पोर्टल / ॲप्लिकेशन विकसित करता येईल. या पोर्टलमध्ये विविध वैशिष्टे असतील जसे की, जारी केलेल्या हस्तांतरणीय विकास हक्क प्रमाणपत्रांचे तपशील, हस्तांतरणीय विकास हक्क क्षेत्राची गणना, विक्री व खरेदीची अधिसूचना इत्यादी, अशा प्रणालीमुळे व्यवहाराची किंमत देखील कमी होईल व दलालांवरील अवलंबित्व दूर होऊ शकेल.

२. **दर्जेदार विरंगुळा स्थळे (Place-making) :** परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये सहयोगी प्रक्रियेद्वारे समुदायांच्या अर्थपूर्ण व उपयुक्त निवासी जागा निर्माण करणे हा दर्जेदार विरंगुळा स्थळ निर्मितीचा उद्देश आहे. परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये दर्जेदार स्थान निर्मिती वृध्दिंगत करण्यासाठी पुढील धोरणांचा अवलंब करता येईल.

- **अनिवार्य हरित क्षेत्रे :** व्यायामाला प्रोत्साहन देऊन एकूण वातावरण सुधारण्यासाठी एकत्र येण्याचे ठिकाण म्हणून अशी हरित क्षेत्रे उपयोगात येऊ शकतात.
- **सामायिक सुविधा :** सामाजिक केंद्रे, ग्रंथालये, अभ्यासिका किंवा व्यायामशाळा यासारख्या सामायिक सुविधा रहिवाशांमध्ये परस्परसंवादाला प्रोत्साहन देतात व वैयक्तिक वृद्धिसाठी साधने पुरवितात.
- **सार्वजनिक कला व भित्तिचित्रे :** सार्वजनिक जागेवर भित्तिचित्रे, शिल्पे किंवा इतर कला प्रकारांचा समावेश करण्यासाठी स्थानिक कलाकारांशी समन्वय साधणे अशा बाबी स्थापित करण्यातून समाजाची ओळख निर्माण होऊ शकते व परिसर सुशोभित होऊ शेकतो.
- **स्थानिक व्यवसाय व बाजार :** स्थानिक दुकाने, कॅफे किंवा बाजारांसाठी जागा दिली जाऊ शकते. या आस्थापना रोजगार व आर्थिक चैतन्य वाढवण्यामध्ये योगदान देतात.

३. **संक्रमणाभिमुख विकास क्षेत्रांमध्ये परवडण्याजोग्या गृहनिर्माणासाठी उत्तेजन :** संक्रमणाभिमुख विकास हा सधन, मिश्र वापर, पादचारी व सायकल पूरक शहरी विकासाला प्रोत्साहन देतो ज्याद्वारे नोकऱ्या, गृहनिर्माण, सेवा व सुविधा यांचे एकात्मिकरण केले जाते. शिवाय त्याचे

सार्वजनिक वाहतुकीशी जवळून एकात्मिकरण साधलेले असते. संक्रमणाभिमुख विकासासह परवडण्याजोगी घरे ही महत्त्वपूर्ण सामाजिक, आर्थिक व पर्यावरणीय फायदे प्रदान करू शकतात. वाहतूक केंद्राजवळ असणारी परवडण्याजोगी घरे ही विशेषत: कमी उत्पन्न असलेल्या कुटुंबासाठी महत्त्वाची आहेत. कारण यामुळे वाहतूकखर्च कमी येतो. त्याचबरोबर त्यामुळे कामाच्या मूलभूत सेवांच्या ठिकाणी पोहचणे सुलभ होते आणि त्यातून सामाजिक सहभागाला प्रोत्साहन मिळते. संक्रमणाभिमुख क्षेत्रांमध्ये परवडण्याजोग्या गृहनिर्माणास प्रोत्साहन देण्यासाठी खालील उपाययोजना हाती घेण्यात येतील :

- विकास योजनांमध्ये संक्रमणाभिमुख विकास क्षेत्राचे सीमांकन करणे.
- संक्रमणाभिमुख क्षेत्रामध्ये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाची तरतूद करणे.
- आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक व अल्प उत्पन्न गटातील कुटुंबांसाठी सक्तीने ठराविक टक्केवारीतील घरे ठेवणे अनिवार्य करणे.
- अधिमूल्य चटई क्षेत्र निर्देशांक शुल्कामध्ये सूट देणे.

४. उपवर्ती शहरांचा उपनगरांचा विकास :

शहरी भागावरील घरांचा ताण कमी करण्यासाठी व ग्रामीण शहरी स्थलांतराला आळा घालण्यासाठी, महाराष्ट्रात उपवर्ती शहरे विकसित करण्याकरीता पुढील गोष्टींवर लक्ष केंद्रित करणे आवश्यक आहे:

१. विशेष आर्थिक क्षेत्रांसह (सेझ) औद्योगिक आणि व्यावसायिक केंद्रे स्थापन केल्याने स्थानिक रोजगाराच्या संधी निर्माण होऊ शकतात व आर्थिक विकासाला चालना मिळू शकते.

२. विश्वसनीय व सेवांसह मजबूत जाळे व कार्यक्षम सार्वजनिक परिवहन यंत्रणांच्या माध्यमातून वाहतूक दळणवळण वाढवणे, यांद्वारे उपवर्ती शहरे प्रवेशयोग्य व राहण्यायोग्य बनतील.

३. परवडण्याजोग्या घरांच्या योजनांची अंमलबजावणी केल्याने आणि सार्वजनिक-खाजगी भागीदारीला प्रोत्साहन दिल्याने विविध उत्पन्न गटांसाठी विविध गृहनिर्माण पर्यायांची सुनिश्चिती करता येईल.

४. दर्जेदार शैक्षणिक संस्था, आरोग्य सेवा सुविधा, समाज केंद्रे व मनोरंजनाच्या जागा यांसारख्या सामाजिक पायाभूत सुविधा रहिवाशांचे जीवनमान सुधारतील.

५. हरित इमारत पध्दतींना चालना देणे, नवीकरणीय ऊर्जास्रोतांचे एकत्रीकरण करणे आणि प्रगत तंत्रज्ञानाचा अवलंब करणे यातून शाश्वत व कार्यक्षम विकासास पाठबळ मिळेल.

६. स्थानिक प्रशासनास अधिक स्वायत्ततेसह बळकट करणे, मजबूत संनियंत्रण व मूल्यमापन चौकटी/आराखडा यांसह, या शहरांचे प्रभावी व्यवस्थापन सूनिश्चित होईल.
७. कर सवलती, अर्थसहाय्य, व अनुदाने व्यवसाय व गुंतवणुकींना आकर्षित करतील.
८. सार्वजनिक विचारविनिमयांद्वारे स्थानिक समुदायांना संलग्न करणे व सामाजिक कल्याण उपक्रमांसाठी अशासकीय संघटनांसोबत भागीदारी करणे यांमुळे समुदाय विकासाला चालना मिळेल.

या हस्तक्षेपांमुळे उपवर्ती शहरे आकर्षक बनतील, प्रमुख शहरी केंद्रांना शाश्वत पर्याय उपलब्ध होतील, त्यामुळे शहरी गृहनिर्माणावरील ताण कमी होईल व स्थलांतराला आळा बसेल.

३.२२ परवडण्याजोग्या गृहनिर्माणामध्ये कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व अंशदान (CSR) सुकर करण्यासाठी धोरणात सुधारणा करणे.

महाराष्ट्राच्या परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण क्षेत्राच्या विकासासाठी कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व निधी खरोखर महत्त्वपूर्ण भूमिका बजावू शकतात. गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व निधी निर्देशित करून, खाजगी कंपन्या राज्यापुढील गंभीर गृहनिर्माण आव्हानांना तोंड देण्यासाठी महत्त्वपूर्ण योगदान देऊ शकतात. कंपनी अधिनियमाच्या अनुसूची सात (Schedule VII) नुसार, कंपन्यांनी त्यांच्या कॉर्पोरेट सामाजिक उत्तरदायित्व (CSR) धोरणांमध्ये स्त्री-पुरुष समानतेला प्रोत्साहन देणे, महिलांना सक्षम बनवणे, महिला व अनाथांसाठी वसतिगृहे व निवासस्थाने उभारणे; ज्येष्ठ नागरिकांसाठी वृद्धाश्रम, डे-केअर केंद्रे आणि अशा प्रकारच्या इतर सुविधा स्थापन करणे तसेच सामाजिक व आर्थिकदृष्ट्या मागासलेल्या गटांना भेडसावणाऱ्या असमानतेत घट करण्यासाठी उपाययोजना करणे इत्यादींचा कंपन्या त्यांच्या कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व धोरणांमध्ये समावेश करू शकतात.

परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण क्षेत्रात कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व योगदान सुलभ करण्यासाठी खालील उपाययोजनांद्वारे या उपक्रमांचा विस्तार करण्याचे प्रस्तावित आहे.

१) कमी उत्पन्न असलेल्या कुटुंबांना घरे उपलब्ध करून देणे व सामाजिक आर्थिक उन्नतीसाठी हातभार लावण्यासाठी कंपन्या परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला सहकार्य करू शकतात.
२) बेघर लोकसंख्येसाठी घरे, जसे की निवारा गृहे व रस्त्यावरील रहिवाशांसाठी पुनर्वसन कार्यक्रम प्रदान करण्याच्या उद्देशाने उपक्रमांना पाठबळ देण्यासाठी कंपन्या कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व योगदान वापरू शकतात.

३) बांधकाम कामगारांसाठी कौशल्य प्रशिक्षण कार्यक्रमांना वित्तपुरवठा करण्यासाठी कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व पुढाकार घेऊ शकतात यातून गृहनिर्माण प्रकल्पांची गुणवत्ता सुधारू शकते व स्थानिक मजुरांना रोजगाराच्या संधी उपलब्ध करून दिल्या जाऊ शकतात.

४) निवास खरेदीदारांसाठी, विशेषत: जे कमी उत्पन्न आहेत त्यांच्यासाठी गहाणखत पर्याय, बचत व दीर्घकालीन आर्थिक नियोजन अधिक चांगल्या प्रकारे समजून घेण्यासाठी आर्थिक साक्षरता कार्यक्रमांनाही कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व पाठबळ देऊ शकते.

३.२३ क्षमता निर्माण व कौशल्यविकास

तंत्रज्ञान, साहित्य व प्रक्रियांबद्दल आवश्यक जागरूकता निर्माण करण्याव्यतिरिक्त त्यांचा या क्षेत्रात वापर व्हावा यासाठी व्यावसायिक, गवंडी, बांधकाम कामगार व कारागीर यांची क्षमता वाढ करणे आवश्यक आहे. कौशल्य विकास व बांधकाम कामगारांच्या क्षमता वाढीसाठी खाजगी आणि सार्वजनिक क्षेत्रांनी एकत्र काम करण्याची गरज आहे.

१. **नवीन कौशल्य विकास केंद्रे उभारणे :** राज्य शासन, जिथे नवीन कौशल्य विकास केंद्रे स्थापन करता येतील अशी विकास क्षेत्रे निश्चित करील.

२. **विद्यमान औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थांचे अद्ययावत करणे :** तसेच, कौशल्य विकास आणि उद्योजकता मंत्रालयाने सुरु केलेल्या राज्य योजनेच्या अनुषंगाने शासन विद्यमान औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थांचेही अद्ययावतीकरण करेल. विशिष्ट कौशल्याची आवश्यकता पूर्ण करण्यासाठी प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित करण्याकरीता उद्योगांसोबत सामंजस्य करारावर स्वाक्षरी करण्यासाठी औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थांना प्रोत्साहन दिले जाईल उदा. नवीन बांधकाम तंत्रज्ञान किंवा नवीन सामग्रीसह काम करणे.

३. **राष्ट्रीय कौशल्य विकास महामंडळासोबत भागीदारी :** राष्ट्रीय कौशल्य विकास महामंडळाच्या (एस.एस.डी.सी.) पुढाकाराचा लाभ घेण्यासाठी राज्य शासन परवडण्याजोग्या घरांच्या बांधकामात सहभागी असलेल्या सर्व सार्वजनिक संस्था व खाजगी विकासकांना प्रोत्साहन देईल. कौशल्य विकास उपक्रमांचा विस्तार करण्यासाठी खाजगी उद्योगांसोबत भागीदारी वाढविण्यासाठी राष्ट्रीय कौशल्य विकास महामंडळ विविध उपक्रम हाती घेते. खाजगी उद्योगसंस्था त्यांच्या कंपन्यांच्या सामाजिक उत्तरदायित्व निधीचा वापर, कौशल्य विकास व क्षमता निर्माणासाठी करू शकतील.

४. **सार्वजनिक प्राधिकरणांची क्षमता वाढविणे :** याबरोबरच, गृहनिर्माण प्रकल्पांच्या विकासासाठी जबाबदार असलेल्या सार्वजनिक प्राधिकरणांच्या कर्मचाऱ्यांचे क्षमता

वाढविणे देखील तितकेच महत्त्वाचे आहे. व नियोजन, अंमलबजावणी, व संनियंत्रनाची त्यांची नियुक्त कार्ये सोपी व्हावीत यासाठी आगामी तंत्रज्ञाने, जगभरातील सर्वोत्कृष्ट पध्दती व नवीन संगणक प्रणाली (माहिती तंत्रज्ञान व वित्तीय व्यवस्थापन साधने) यांबद्दलच्या त्यांच्या ज्ञानात श्रेणीवाढ करण्यासाठी त्यांच्या वारंवार प्रशिक्षणास शासन प्रोत्साहन देईल.

५. खाजगी क्षेत्रांना कौशल्य विकास केंद्रे सुरु करण्यासाठी सहभागी करणे.

Knowledge Partners ची नियुक्ती: धोरणात्मक चौकट अधिक बळकट, समावेशक व विस्तृत करण्यासाठी तसेच बदलत्या आर्थिक, सामाजिक व हवामानविषयक आव्हानांना तोंड देण्यासाठी IIT, IIM, UDRI, WRI यांसारख्या Knowledge partners म्हणून नियुक्ती करण्यात करणे.

अनुसंधान केंद्राची स्थापना : आधुनिक तंत्रज्ञानाचा वापर, हरित इमारत, आपत्ती रोधक तंत्रज्ञान, समावेशकता, परवडणारे गृहनिर्मिती याकरिता बांधकाम तंत्रज्ञान अनुसंधान केंद्र स्थापन करणे.

३.२४ बांधकामाच्या जागांवरील अपघातांची जबाबदारी

बांधकामाच्या जागेवरील कोणत्याही अपघाताची जबाबदारी ही सुरक्षा व्यवस्थापक व कंत्राटदारापेक्षा विकासकाची आहे. या संदर्भात प्रमुख नियोक्त्याची व्याख्या सुधारित करण्याची गरज आहे. यासाठी आवश्यक संशोधन करुन अधिनियमात अनुरुप बदल करणे प्रस्तावित आहे.

३.२५ गुणवत्ता नियंत्रण

परवडण्याजोग्या घरांच्या विकासाचे प्रमाण व गती लक्षात घेता, बांधकामाचा दर्जा व वितरित केल्या जाणाऱ्या घरांवर लक्ष ठेवणे अत्यावश्यक आहे. प्रकल्पाची बांधकाम गुणवत्ता ही माती परीक्षण, संरचनात्मक स्थैर्य, कच्च्या मालाची गुणवत्ता, भूकंप प्रतिरोध इत्यादी सारख्या अनेक तांत्रिक आणि अभियांत्रिकी मापदंडावर अवलंबून आहे. बांधकामाच्या प्रत्येक टप्प्यावर कडक तपासण्या केल्या गेल्यास चांगली बांधकाम गुणवत्ता प्राप्त करणे शक्य आहे. सुरक्षितता, टिकाऊपणा व दीर्घकालीन निर्वाह योग्यता या गृहनिर्माण क्षेत्रातील बांधकाम गुणवत्ता सुनिश्चित करणे महत्त्वाचे आहे.

सबब, गृहनिर्माण प्रकल्पांच्या बांधकामात गुणवत्ता सुनिश्चित करण्यासाठी राज्याद्वारे अवलंबल्या जाणाऱ्या प्रस्तावित उपाययोजना खालील प्रमाणे आहेत :

१. बांधकाम मानदंडांचे स्वतंत्रपणे मूल्यांकन करण्याकरीता बांधकामाच्या मुख्य टप्प्यावर नियतकालिक तपासणी करण्यासाठी प्रमाणित त्रयस्थ अभिकरणांना करारबध्द करणे.

२. नुकसान न होता सामग्री आणि संरचनांमधील अंतर्गत दोष व कमकुवत ठिकाणे शोधण्यासाठी स्वनातीत (अल्ट्रासॅानिक) चाचणी व तापीय प्रतिमाकरण (थर्मल इमेजिंग) यासारख्या अ-विघातक चाचणी पध्दती वापरणे.

३. गुणवत्ता मानकांचे पालन सुनिश्चित करण्याकरीता कॉक्रीटची ताकद, तापमान व साहित्याचा वापर यासारख्या वास्तविक घटकांचे परीक्षण करण्यासाठी बांधकाम स्थानांवर संवेदक उपकरण वस्तुंचे जाळे स्थापित करणे.

४. दोष, खराब मांडणी, किंवा असुरक्षित पध्दती शोधण्याकरीता बांधकामाच्या जागांवरील हवाई छायाचित्र (फुटेज) घेण्यासाठी कृत्रिम प्रोज्ञेसह सुसज्ज ड्रोनने पाळत कार्यान्वित करणे.

५. बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व टिकाऊपणा सुनिश्चित करण्यासाठी त्यांचा गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये वापर करण्यापूर्वी मान्यताप्राप्त प्रयोगशाळांमध्ये त्याची सामग्री चाचणी व प्रमाणन अनवार्य करणे.

६. सद्य:काल संनियंत्रणासाठी स्थळ पर्यवेक्षकाला बांधकामाची प्रगती आणि साहित्याचा वापर याबाबत दैनंदिन अहवाल दररोज नोंदवण्याची मूभा देऊन स्थळ गुणवत्ता लेखापरीक्षणासाठी संगणकीय मंच प्रस्तुत करणे.

७. बांधकाम स्थळावरील अभियंत्यांना जलद पडताळणी आणि दस्तऐवजीकरण करण्यासाठी सक्षम करणारी बांधकाम मानकांची तपासणी सूची उपलब्ध करून देणार भ्रमणध्वनी आधारित गुणवत्ता आश्वासन उपयोजके (ॲप्स) विकसित करणे.

८. अचूकता सुधारण्यासाठी आणि संभाव्य समस्या लवकर ओळखण्याकरीता तपशीलवार त्रिमितीय प्रतिमानीकरणाद्वारे बांधकामाच्या टप्प्यांची पूर्व योजना करण्यासाठी इमारत माहिती प्रतिमानाचा वापर करणे.

९. सर्व कामगार व कंत्राटदार सर्वोत्कृष्ट पध्दतींचे पालन करतात आणि दर्जेदार गुणवत्ता मानके राखतात याची सूनिश्चिती करण्यासाठी सक्तीचे कामगार प्रशिक्षण आणि प्रमाणन कार्यक्रमांची अंमलबजावणी करणे.

१०. बांधकामानंतरचा भार व कंपन यांसारख्या घटकांवर सतत लक्ष ठेवण्यासाठी संरचनेमध्ये अद्ययावत संवेदी उपकरणे (सेन्सरर्स) अंत:स्थापित करणे आणि त्याद्वारे दीर्घकालीन संरचनात्मक आरोग्य व सुरक्षितता सुनिश्चित करणे.

११. समुदाय आणि रहिवाशांकरीता गुणवत्तेशी संबंधित तक्रार करण्यासाठी सार्वजनिक प्रतिबध्दता प्रणालीमार्ग स्थापित करणे, आणि त्याद्वारे पारदर्शकतेला प्रोत्साहन देणे आणि वेळेवर सुधारात्मक कृती करण्यास अनुमती देणे.

१२. जेथे रहिवाशांना घरे सुपुर्द करण्यात येतील तेथे त्यापूर्वी बांधकामाची गुणवत्ता पडताळणी करणाऱ्या अर्हताप्राप्त प्रमाणकाकडून ताबापूर्व गुणवत्ता प्रमाणपत्र देणे आवश्यक आहे.

३.२६ पुनर्विकासाकरिता तक्रार निवारण समिती

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या धर्तीवर पुनर्विकासाकरिता राज्यस्तरीय सर्वोच्च तक्रार निवारण समितीची स्थापना करण्याचे प्रस्तावित आहे. या समितीची रचना खालील प्रमाणे असेल.

शिखर तक्रार निवारण समिती

<table>
<tr><td>१</td><td>सचिव/ प्रधान सचिव / / अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण विभाग)</td><td>अध्यक्ष</td><td rowspan="7">समितीची कार्यकक्षा
१. विकास नियंत्रण नियमावलीतील ३३ (५), ३३ (६), ३३(७) व ३३(९) अंतर्गत योजना मंजूर झाल्यानंतर ती वेळेवर किंवा नीट राबविण्यात येत नसल्याबाबतचे भाडेकरू / रहिवाशी व विकासक यांच्यामधील विवाद / तक्रारी
२. विकास नियंत्रण नियमावलीतील ३३ (५), ३३ (६), ३३(७) व ३३(९) अंतर्गत योजना सुरळीतपणे राबविण्याकरीता अध्यक्षांना आवश्यक वाटतील अशा बाबी.
३. मुंबई शहर बेटावरील उपकरप्राप्त इमारतीतील भाडेकरू / रहिवाशांची पात्रता व त्यांना अनुज्ञेय असलेले क्षेत्र ठरविण्याबाबत, पुनर्विकास प्रक्रिया राबविताना विकासकाने भाडेकरू / रहिवाशांचे भाडे थकविल्याबाबत तक्रार निवारण समितीने पारित केलेल्याआदेशामुळे समाधान न झाल्यास, भाडेकरू /रहिवाशी अथवा विकासक हे सदरचे आदेश प्राप्त झाल्यापासून ४५ दिवसांत शिखर तक्रार निवारण समितीकडे द्वितीय अपिल सादर करू शकतील. अशा प्रकारे प्राप्त झालेल्या द्वितीय अपिलावर प्रचलित नियमांप्रमाणे सुनावणी घेणे व त्यावर निर्णय देण्याची कार्यवाही शिखर तक्रार निवारण समितीच्या अध्यक्षांची राहील. द्वितीय अपिलावर दिलेला निर्णय अंतिम व निर्णायक असेल
४. म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील कलम ७९ अ 'व ९१अ बाबत तक्रार निवारण समितीने पारित केलेल्या आदेशामुळे समाधान न</td></tr>
<tr><td>२</td><td>मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ</td><td>सदस्य</td></tr>
<tr><td>३</td><td>मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळ</td><td>सदस्य</td></tr>
<tr><td>४</td><td>अतिरिक्त आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका</td><td>सदस्य</td></tr>
<tr><td>५</td><td>अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए (आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी अधिकृत केलेले)</td><td>सदस्य</td></tr>
<tr><td>६</td><td>उप सचिव (दुवपु), गृहनिर्माण विभाग</td><td>सदस्य</td></tr>
<tr><td>७</td><td>अवर सचिव (दुवपु-२) गृहनिर्माण विभाग</td><td>सदस्य सचिव</td></tr>
</table>

			झाल्यास, भाडेकरू / रहिवाशी अथवा विकासक हे सदरचे आदेश प्राप्त झाल्यापासून ४५ दिवसांत शिखर तक्रार निवारण समितीकडे द्वितीय अपिल सादर करू शकतील. अशा प्रकारे प्राप्त झालेल्या द्वितीय अपिलावर प्रचलित नियमांप्रमाणे सुनावणी घेणे व त्यावर निर्णय देण्याची कार्यवाही शिखर तक्रार निवारण समितीच्या अध्यक्षांची राहील. द्वितीय अपिलावर दिलेला निर्णय अंतिम व निर्णायक असेल.

या समितीअंतर्गत जेष्ठ नागरिकांसाठी स्वतंत्र कक्ष स्थापण्यात यावा. या समितीसाठी ॲप आधारित तक्रार निवारण प्रणाली स्वीकारण्यात यावी.

परिशिष्ट

परिशिष्ट १: प्रस्तावना

महाराष्ट्र राज्य हे भारताच्या पश्चिम किनारपट्टीवर वसलेले एक प्रगतशील राज्य असून त्याचे एकूण भौगोलिक क्षेत्रफळ हे ३,०७,७१३ चौ. कि.मी. इतके आहे. क्षेत्रफळाच्या बाबतीत राज्याचा देशात तिसरा क्रमांक लागतो. महाराष्ट्राची एकूण लोकसंख्या ११२ दशलक्षाच्या आसपास असल्याने, सर्वाधिक लोकसंख्या असलेले हे देशातील दुसऱ्या क्रमांकाचे राज्य आहे. त्याचबरोबर महाराष्ट्र हे संपन्न सांस्कृतिक वारसा, वैविध्यपूर्ण भौगोलिक परिस्थिती आणि गतिशील अर्थव्यवस्था असणारे एक समृद्ध राज्य आहे.

राज्याच्या पश्चिमेला अरबी समुद्र आहे आणि राज्याची सीमा गुजरात, मध्य प्रदेश, छत्तीसगढ, तेलंगणा, कर्नाटक आणि गोवा या राज्यांशी जोडलेली आहे. तटीय क्षेत्र, पश्चिम घाटाच्या डोंगररांगा आणि दख्खनचे पठार अशी विविधता राज्याच्या भौगोलिकतेत आहे. महाराष्ट्र राज्य रेल्वेमार्ग, महामार्ग-रस्ते, हवाई मार्ग आणि जलीय मार्गानी परस्परांशी व्यवस्थित जोडलेले आहे आणि भारतातील सर्वात जास्त नागरीकरण झालेल्या राज्यांपैकी एक आहे.

"स्थूल देशांतर्गत उत्पन्नात" (जीडीपी) महाराष्ट्राचा लक्षणीय वाटा आहे. महाराष्ट्र उत्तर प्रदेश, गुजरात, तामिळनाडू आणि कर्नाटक ह्या पाच राज्यांचा "स्थूल देशांतर्गत उत्पादनात"(जीडीपी) ५०% इतका वाटा आहे. सन २०२२-२३ या वित्तीय वर्षात "स्थूल देशांतर्गत उत्पन्नात" (जीडीपी) महाराष्ट्राचा वाटा रुपये ४४४ अब्ज म्हणजे १३% इतका होता. उत्पादन, सेवा, कृषि, आणि माहिती तंत्रज्ञान यासारख्या महत्वाच्या क्षेत्रांमुळे राज्याची अर्थव्यवस्था वैविध्यपूर्ण झाली आहे. भारताची आर्थिक राजधानी असणाऱ्या मुंबईत मुख्य बँका, वित्तीय संस्था, आणि उद्योगजगतातील (corporate) मुख्यालये आहेत.

महाराष्ट्र राज्य प्रशासकीयदृष्ट्या ३६ जिल्हयांत व कोकण, पुणे, नाशिक, छत्रपती संभाजीनगर, अमरावती, आणि नागपूर ह्या ६ महसूली विभागात विभागले आहे. मुंबई, पुणे, नागपूर, नाशिक, आणि छत्रपती संभाजीनगर यांचा मुख्य नागरी केंद्रांमध्ये समावेश आहे. राज्यात एकूण २९ महानगरपालिका आहेत. त्याचबरोबर लहान शहरे आणि गावे यांच्या प्रशासकीय व पायाभूत सुविधांसाठी २४४ नगरपरिषदा आहेत. त्याचप्रमाणे, राज्यात ग्रामीण आणि नागरी प्रशासन व्यवस्थेतील तफावत दूर करण्यासाठी १४७ नगर पंचायती आहेत.

जनगणनेच्या आधारे शहरी भागांना वेगवेगळ्या श्रेणींमध्ये विभागण्यात आले आहे. त्यानुसार एक दशलक्ष पेक्षा जास्त लोकसंख्या असणारी शहरे “महानगरांमध्ये” मोडतात. १,००,००० ते १०,००,००० लोकसंख्या असणारी व विकसित मुलभूत सोयीसुविधा असणारी “वर्ग एक” मधील महत्वाची शहरे आहेत. ५०,००० ते ९९,९९९ इतकी लोकसंख्या असणारी शहरे “वर्ग दोन” व २०,००० ते ४९,९९९ पर्यंतची लोकसंख्या असणारी शहरे “वर्ग तीन” मध्ये तसेच २०,००० पेक्षा कमी लोकसंख्या

असणारी शहरे “वर्ग चार” मध्ये येतात. अशा प्रकारे राज्यामध्ये शहरांचे श्रेणीबध्द पध्दतीने वर्गीकरण करण्यात आले आहे.

महाराष्ट्रातील शहरांच्या वर्गीकरणाची सर्वसाधारण रचना पुढील तक्त्यात देण्यात आली आहे.

तक्ता १: महाराष्ट्रातील शहरांचे वर्गीकरण

शहरांचे वर्गीकरण	शहरांची नावे
महानगरे (दशलक्ष पेक्षा जास्त लोकसंख्या असणारी शहरे)	मुंबई, पुणे, नागपूर
वर्ग एक शहरे	ठाणे, नाशिक, छत्रपती संभाजीनगर, सोलापूर, कोल्हापूर, नवी मुंबई, अमरावती, मालेगाव, जळगाव, अकोला, लातूर, धुळे, अहमदनगर, चंद्रपूर, परभणी, इचलकरंजी, सांगली, मिरज आणि कुपवाड
वर्ग दोन शहरे	नांदेड- वाघाळा, भुसावळ, रायगड, बीड, यवतमाळ, अचलपूर, धाराशिव, नंदुरबार, वर्धा
वर्ग तीन शहरे	बारामती, उदगीर, गोंदिया, सातारा, मलकापूर वाशीम

महाराष्ट्राच्या लोकसंख्येचे सर्वसाधारणपणे शहरी व ग्रामीण अश्या दोन भागात विभागणी झालेली दिसून येते. महाराष्ट्रात ४५% शहरीकरण झाले असून तामिळनाडू (४८%) व केरळ (४७%) यांच्यानंतर शहरीकरणासाठी महाराष्ट्राचा देशात तिसरा क्रमांक येतो. मुंबई, पुणे आणि नागपूर यासारख्या मुख्य शहरांमध्ये झालेल्या औद्योगिकरणामुळे शहरीकरणात वाढ झाल्याचे दिसून येते.

मुंबई ही भारताची आर्थिक राजधानी असून येथे रोजगारासाठी मोठ्या प्रमाणात लोक येत असतात. त्याचप्रमाणे माहिती तंत्रज्ञान (आयटी) आणि शैक्षणिक केंद्रामुळे पुणे शहराचे मोठ्या प्रमाणात शहरीकरण होत आहे.

राज्याची ५५% लोकसंख्या ग्रामीण भागात राहत असून शेती आणि शेतीवर अवलंबून उद्योगधंद्यांवर त्यांची उपजीविका अवलंबून आहे. शहरी व ग्रामीण लोकसंख्येच्या आधारे आर्थिक स्थित्यंतरांची माहिती मिळते. एकीकडे शहरे आर्थिक, औद्योगिक आणि सेवा क्षेत्रांचे केंद्र म्हणून उदयास येत आहेत व विकसित होत आहेत. तर, दुसरीकडे ग्रामीण भाग त्यांच्या शेती संबंधित योगदान आणि सांस्कृतिक वारशासाठी महत्वाचे ठरत आहेत. रोजगाराच्या संधी, उत्तम शिक्षण आणि आरोग्य व्यवस्थेच्या सुविधा यामुळे राज्यातील शहरी भागात मोठ्या प्रमाणात स्थलांतर होत आहे. सन २०११ च्या जनगणनेनुसार सर्वसाधारणपणे ५५% स्थलांतर हे कामासाठी / रोजगारासाठी झाल्याचे दिसून येते. शहरीकरणामुळे तेथील घरांच्या मागणीमध्ये वाढ होत आहे. जनगणनेनुसार

सन २००१ ते २०११ च्या दरम्यान २३.७% वाढीव लोकसंख्येमध्ये शहरातील स्थलांतरणात वाढ झाल्याचे दिसून येते.

घरांचे सर्वसाधारणपणे वर्गीकरण कच्चे घर व पक्के घर अशा दोन भागात होते. सन २०११ च्या जनगणनेनुसार ग्रामीण भागातील ३७% कुटुंबे कच्च्या घरांमध्ये राहतात. शहरी भागांमधील जनता पक्क्या घरात राहत असली तरी तेथे रोजगाराच्या शोधात येणाऱ्या स्थलांतरित लोकांमुळे अनधिकृत व अनियोजित वसाहती, झोपडपट्ट्यांचे प्रमाण मोठ्या प्रमाणात आहे. झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र तसेच प्रत्येक नागरिकाला सुरक्षित व शाश्वत निवास उपलब्ध करणे हे शासनाचे उद्दिष्ट आहे. त्यामुळे आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटकांसाठी सर्वसुविधांयुक्त परवडणारी घरे उपलब्ध करुन देणे आवश्यक आहे.

महाराष्ट्रातील जमीन वापराची (Land Use) विभागणी विचारात घेता, ५४% जमीनीचा वापर शेतीसाठी केला जातो. मुंबई, पुणे, नागपूर या शहरांमधील शहरीकरण विचारात घेता ६% जमीन शहरीकरणांतर्गत येते. कापड, वाहने, औषधे (निर्मिती), माहिती तंत्रज्ञान इत्यादी औद्योगिकरणासाठी १८% जमीनीचा वापर होतो. उर्वरित २२% जमीनीपैकी २०% जमीनीवर जंगल असून १% भूभाग नद्या, तलाव, धरणे इत्यादी अंतर्गत येतो, उर्वरित सुमारे १% भूभागाचा वापर दळणवळण व विविध पायाभूत सुविधांतर्गत होतो.

परिशिष्ट २: विद्यमान कायदा आणि नियामक आराखडा

महाराष्ट्रात गृहनिर्माण क्षेत्रात होणारे व्यवहार कायदयाच्या चौकटीत बसवून पारदर्शक व सुनियोजित पद्धतीने होण्यासाठी सदयस्थितीत विविध कायदे/अधिनियम अस्तित्वात आहेत. सर्वसाधारणपणे खालील कायदे/अधिनियमद्वारे गृहनिर्माण आणि स्थावर संपदा क्षेत्राचे नियमन केले जाते.

<u>स्थावर संपदा आणि गृहनिर्माण :</u>

I. नोंदणी अधिनियम,१९०८ - विवक्षित दस्तएवजांच्या सत्यता पडताळणीसाठी आणि फसवणूक टाळण्यासाठी त्यांची नोंदणी अनिवार्य असते.

II. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० - सहकारी संस्थांची नोंदणी, निगमन, अधिकार, दायित्वे, व्यवस्थापन आणि राज्य आर्थिक सहाय्य यांचे विनियमन करतो.

III. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत अधिनियम (MOFA) १९६३ – मालकी हक्काच्या तत्त्वावर सदनिकांचे बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरण यांच्या प्रचालनाचे नियमन करण्याचे उद्दिष्ट आहे.

IV. महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम १९७० - फ्लॅट मालकांना जमीन आणि इतर सामायिक क्षेत्रांच्या समप्रमाणात आणि अविभाज्य वाट्यासह अपार्टमेंटमधील वारसा आणि हस्तांतरणाचा हक्क प्रदान करतो.

V. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास अधिनियम १९७१ :- राज्यातील झोपडपट्टी क्षेत्राची सुधारणा व निर्मूलन आणि त्यांचा पुनर्विकास करण्यासाठी तसेच, भोगवटादारांचे निष्कासन व अटकावणी अधिपत्रापासून संरक्षण करण्यासाठी तरतूद करतो.

VI. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियम, १९७७ :- राज्यामध्ये परवडण्याजोगी घरे निर्माण करण्यावर लक्ष केंद्रित करून, गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास यासाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण क्षेत्र विकास प्राधिकरणाची (म्हाडा) स्थापना करतो.

VII. महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ :- राज्यातील भाडे नियंत्रण आणि भाडेकरूंचे अधिकार यांचे नियमन करतो.

VIII. स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ :- याचे, स्थावर संपदा क्षेत्राचे नियमन करणे आणि निवास खरेदीदारांना संरक्षण मिळणे हे उद्दिष्ट आहे.

IX. विनियम ३३ (५) :- याद्वारे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या मुंबईतील १५१ अभिन्यासातील गृहनिर्माण योजनांचा विकास / पुनर्विकास यासंबंधित तरतूदी करण्यात आल्या आहेत.

X. विनियम ३३ (७) :- याद्वारे शहरातील जुन्या उपकरप्राप्त इमारतींचे पुनर्बांधकाम किंवा पुनर्विकास यासंबंधित तरतूदी करण्यात आल्या आहेत.

नगर विकास आणि व्यवस्थापन :

I. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (एम आर टी पी):- शहरांची स्थापना व विस्तार विनियमित करते आणि नागरी विकासाकरिता यंत्रणा प्रदान करते.
II. मुंबई महानगरपालिका अधिनियम,१९८८:- बृहन्मुंबईतील महानगरपालिकेचे प्रशासन, अधिकार आणि कर्तव्ये यांचे नियमन करतो.
III. बृहन्मुंबईसाठी, विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियम २०१८ :- बृहन्मुंबईत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमन यासाठी विनियमन करतो.
IV. एकत्रित विकास नियंत्रण प्रोत्साहन विनियम, २०२०:- बृहन्मुंबई वगळून उर्वरित महाराष्ट्रासाठी विकास नियंत्रण आणि प्रचालन यासाठी विनियमन करतो.

पर्यावरण संरक्षण :

I. पर्यावरण संरक्षण अधिनियम, १९८६ :- पर्यावरणाचे संरक्षण आणि पर्यावरणाचा ऱ्हास करणाऱ्या उपक्रमांचे नियमन करण्यासाठी एक सर्व समावेशक अधिनियम
II. किनारपट्टी नियमन क्षेत्र अधिसूचना, २०१९ :- ही अधिसूचना, महाराष्ट्रातील किनारपट्टीवरील कामकाजाचे नियमन करण्याकरिता एक आराखडा प्रदान करते. त्यात किनारपट्टी क्षेत्रांच्या प्रवर्गीकरणाचा समावेश होतो आणि या क्षेत्रात परवानगी असलेल्या व प्रतिबंधित असलेल्या कामांचे प्रकार विनिर्दिष्ट केलेले आहेत.

स्थानिक प्रशासन :

I. मुंबई महानगरपालिका अधिनियम ,१९८८: मुंबईत महानगरपालिकेच्या कार्यचालनाचे नियमन करतो.
II. महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ :- मुंबई वगळून, महाराष्ट्रातील मोठ्या नागरी क्षेत्रातील महानगरपालिकेची स्थापना, अधिकार आणि कार्य इत्यादी प्रदान करतो.
III. महाराष्ट्र नगरपरिषद, नगरपंचायती व औद्योगिक नागरी अधिनियम १९६५:- महाराष्ट्रातील नगर परिषदा व नगर पंचायतीची स्थापना, अधिकार व कर्तव्यांचे नियमन करतो.

भूमिसंपादन व पुनर्वसनः-

१) भूमिसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसाहत करताना उचित भरपाई आणि पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम २०१३:- भूमिसंपादनासाठी घालून दिलेली प्रक्रिया आणि उचित भरपाई व पुनर्वसनासाठी अटी.

हे अधिनियम, एकत्रितपणे, राज्यात आणि देशामध्ये स्थावर संपदा, गृहनिर्माण, शहरी/नागरी प्रदेश आणि पर्यावरणाचे संरक्षण यांचा विकास, व्यवस्थापन आणि नियमन यासाठी कायदेशीर चौकट प्रदान करतात.

परिशिष्ट ३: विद्यमान धोरण आणि कार्यक्रम

गृहनिर्माण धोरण

- **महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण धोरण, २००७**

२००७ मध्ये पहिल्यांदाच राज्यात गृहनिर्माण धोरण प्रसिध्द करण्यात आले होते. या धोरणात, आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक, अल्प उत्पन्न गट आणि मध्यम उत्पन्न गट यांच्यासाठी पर्याप्त अशी परवडण्याजोगी किंमतीची घरे उपलब्ध करून देण्याबाबत प्रयत्न केला होता. या धोरणात पुरवठादारापासून ते सुविधा पुरविणारे व सक्षम करणारे अशा राज्य शासनाच्या बदलत जाणाऱ्या भूमिकेवर प्रामुख्याने भर दिला आहे. या धोरणात गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये आधुनिक सुधारणा आणि उदारीकरण करणे, हे एक मोठे आव्हान म्हणून अत्यंत आवश्यक काम असल्याचे मान्य केले आहे.

- राज्य शासनाने, २०१५ मध्ये राज्य गृहनिर्माण धोरणाचा एक नवीन मसुदा तयार केला होता. परंतु तो मसुदा प्रसिध्द झाला नाही.

गृहनिर्माण कार्यक्रम आणि योजना

शासनाने आतापर्यंत अनेक गृहनिर्माण योजनांची अंमलबजावणी केलेली आहे. या योजनांतर्गत विकसित केलेल्या घरांचे सद्यस्थितीमधील गृहनिर्माणाच्या साठ्यात भरीव योगदान आहे.

A. नागरी क्षेत्रांतील गृहनिर्माण कार्यक्रम

- **प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी):-**

"सन २०२२ पर्यंत सर्वांसाठी घरे" हे उद्दिष्ट साध्य करण्याच्या दृष्टीने केंद्र शासनाने प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) जून, २०१५ मध्ये सुरु केली आहे. शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग दिनांक ०९.१२.२०१५ अन्वये प्रधानमंत्री आवास योजना राज्यात राबविण्यात येत आहे. सद्यस्थितीत राज्यातील ३९९ शहरांत या योजनेची अंमलबजावणी करण्यात येत आहे. सदर योजनेसाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (MHADA) व नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय (DMA) यांना सुकाणू अभिकरण व अभियान संचालनालय म्हणून प्राधिकृत करण्यात आलेले आहे. प्रधानमंत्री आवास योजनेचे संनियंत्रण गृहनिर्माण विभागाकडून करण्यात येते. तर योजनेची प्रत्यक्ष अंमलबजावणी संबंधित स्थानिक नागरी स्वराज्य संस्थांमार्फत करण्यात येते. प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या मार्गदर्शक सूचनांनुसार, जी व्यक्ती आर्थिकदृष्टया दुर्बल

घटक (EWS), अल्प उत्पन्न गट (LIG) किंवा मध्यम उत्पन्न गटात (MIG) मोडते व तीचे संपूर्ण देशात कुठेही पक्के घर नाही, अशी व्यक्ती सदर योजनेंतर्गत लाभास पात्र ठरते.

सदर योजनेमध्ये खालील चार घटक समाविष्ट आहेत :-

१. जमिनीचा साधनसंपत्ती म्हणून वापर करुन त्यावरील झोपडपट्टयांचा “आहे तेथेच" पुनर्विकास करणे. (ISSR)
२. कर्ज संलग्न व्याज अनुदानाच्या माध्यमातून आर्थिकदृष्टया दुर्बल आणि अल्प उत्पन्न घटकांसाठी परवडणाऱ्या घरांची निर्मिती करणे. (CLSS).
३. खाजगी भागीदारीव्दारे परवडणाऱ्या घरांची निर्मिती करणे. (AHP-PPP)
४. आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटकातील लाभार्थ्यांव्दारे वैयक्तिक स्वरुपातील घरकुल बांधण्यास अनुदान. (BLC)

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत मार्च २०२५ पर्यंत १४,७०,७९३ घरांना मंजूरी दिलेली आहे. त्यापैकी ८,४१,२९५ घरांचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे. सदर योजनेचा अंतिम दिनांक ३१ डिसेंबर २०२५ पर्यंत आहे.

- **जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय नागरी पुनरूत्थान अभियान (JnNURM)**

भारत सरकारने डिसेंबर २००५ मध्ये जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय नागरी पुनरूत्थान अभियान (JnNRUM) सुरू केले. जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय नागरी पुनरूत्थान अभियानांतर्गत, निश्चित केलेल्या नागरी क्षेत्रातील झोपडपट्टी वासियांना पुरेसा निवारा व पायाभूत सुविधा पुरविण्याचे लक्ष्य असलेले नागरी गरिबांसाठी मूलभूत सेवा (BSUP) आणि एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम (IHSDP) ही दोन उप-अभियाने आहेत. या योजनांची मुदत मार्च २०१७ पर्यंत होती.

नागरी गरिबांसाठी मूलभूत सेवा (BSUP) ही योजना नऊ महानगरपालिका व एक नगरपालिका यांमध्ये लागू होती, त्याचप्रमाणे एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम योजना ही, नागरी गरिबांसाठी मूलभूत सेवा अंतर्गत समावेश झालेल्या महानगरपालिका वगळून ८५ शहरांमध्ये लागू होती. नागरी गरिबांसाठी मूलभूत सेवा आणि एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम याअंतर्गत अनुक्रमे ९७,१४७ व ७७,८८५ इतक्या घरांचे उद्दिष्ट असून त्यापैकी ८१,५३७ व ५८,२८८ इतकी घरे मार्च २०२३ पर्यंत, पूर्ण झालेली आहेत.

- **वाल्मिकी आंबेडकर मलीन वस्ती आवास योजना (व्ही ए एम बी ए वाय)**

भारत सरकारने, नागरी झोपडपट्टीमधील दारिद्र्य रेषेखालील आणि इतर दुर्बल घटकातील लोकांना राहण्यासाठी निवारा पुरविण्याच्या किंवा विद्यमान निवाऱ्यांची दर्जावाढ करण्याच्या उद्देशाने, डिसेंबर २००१ मध्ये वाल्मिकी आंबेडकर मलीन वस्ती आवास योजना (व्ही ए एम बी ए वाय) सुरू केली. सन २००५ मध्ये जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय नागरी पुनरूत्थान अभियानाचा एक भाग म्हणून एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रमांतर्गत या योजनेचा समावेश करण्यात आला.

- **रमाई आवास योजना**

बेघर असलेल्या तसेच कच्चे निवास असलेल्या अनुसूचित जाती व नव-बौध्द समाजातील कुटुंबाकरिता नागरी व ग्रामीण क्षेत्रात राबविण्यात येत असलेली रमाई आवास योजना ही राज्यशासनाची योजना आहे. १८,२६१ इतक्या घरांच्या उद्दिष्ट्यापैकी या योजनेखाली २०२३-२४ मध्ये नागरी क्षेत्रातील १०,४९४ घरांना मंजुरी देण्यात आली आहे.

B. **<u>ग्रामीण क्षेत्रांतील गृहनिर्माण कार्यक्रम</u>**

- **प्रधानमंत्री आवास योजना § ग्रामीण (PMAY(G))**

ग्रामीण क्षेत्रातील कुटुंबाना तसेच कच्च्या आणि मोडकळीस आलेल्या घरात राहणाऱ्या सर्व पात्र कुटुंबाना मूलभूत सुविधांसह पक्की घरे पुरविण्याच्या उद्देशाने २०१६ मध्ये प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रा.) सुरू केली. १३,७४,१०५ इतक्या घरांच्या उद्दिष्टांपैकी जून २०२४ पर्यंत प्रधानमंत्री आवास योजना- ग्रामीण अंतर्गत, १२,४३,०८० इतकी घरे पूर्ण झाली आहेत.

- **सुधारित राजीव गांधी ग्रामीण निवारा योजना § दोन**

ही योजना अल्प उत्पन्न प्रवर्गातील दारिद्र्य रेषेवरील लाभार्थ्यांच्या घरांच्या बांधकामासाठी २००८ मध्ये सुरू करण्यात आली. या योजनेंतर्गत घराची किंमत निश्चित केली आहे. या खर्चापैकी जिल्ह्यातील अग्रेसर बँकेतून कर्ज म्हणून या किंमतीचा काही भाग देण्यात येतो आणि काही भाग हा लाभार्थ्याद्वारे भरण्यात येतो. या कर्जाचे व्याज घटक शासनाकडून देण्यात येते.

या योजनेअंतर्गत, ऑक्टोबर २०२३ पर्यंत व्याज घटक म्हणून ८८.९३ कोटींची रक्कम महाराष्ट्र गृहनिर्माण व विकास प्राधिकरणामार्फत अग्रेसर बँकांना संवितरित करण्यात आली आहे.

- **रमाई आवास योजना**

बेघर असलेल्या तसेच कच्चे निवास असलेल्या अनुसूचित जाती व नवबौध्द समाजातील कुटुंबाकरिता नागरी व ग्रामीण क्षेत्रात राबविण्यात येत असलेली रमाई आवास योजना ही एक राज्यशासनाची योजना आहे. या योजनेअंतर्गत १,३४,१७४ इतक्या घरांच्या उद्दिष्टांपैकी २०२३-२४ मध्ये ग्रामीण क्षेत्रात ७५,९२० घरांना मंजुरी देण्यात आली.

- **यशवंतराव चव्हाण मुक्त वसाहत / वैयक्तिक घरकुल योजना**

बेघर असलेल्या किंवा कच्चे निवास असलेल्या विमुक्त जाती, भटक्या जमातींमधील समाजाच्या कुटुंबांकरिता यशवंतराव चव्हाण मुक्त वसाहत / वैयक्तिक घरकुल योजना राबविण्यात येत आहे. या योजनेंतर्गत ८,०३१ निवासी युनिटांना मंजुरी दिली आहे.

- **शबरी आदिवासी घरकुल योजना**

शबरी आदिवासी घरकुल योजना ही राज्य शासनाने विशेषकरून राज्यातील अनुसूचित जमातीसाठी (अ.ज.) सुरू केलेली एक गृहनिर्माण योजना आहे. या योजनेंतर्गत, २०२३-२४ मध्ये ४९,८३८ घरांना मंजुरी देण्यात आली आहे.

UDCPR व DCPR तरतुदी

बृहन्मुंबईसाठी महाराष्ट्र एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियम आणि विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियम अन्वये तरतुदी-

परवडणारी घरे, झोपडपट्टी पुनर्वसन आणि जुन्या व मोडकळीस आलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास यांच्याशी संबंधित बृहन्मुंबईकरिता महाराष्ट्र एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियम आणि विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियम याअन्वये अनेक तरतुदी आहेत.

तक्ता : परवडणाऱ्या घरांच्या हरित क्षेत्र व औद्योगिक क्षेत्र विकासासाठी बृहन्मुंबईच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियमामधील तरतुदी.

हरित (ग्रीन) क्षेत्र विकास :

विनियम १५	समावेशक गृहनिर्माण
विनिमय ३३(८)	विशेष विकास क्षेत्र दोन मधील परवडण्याजोग्या घरांचेबांधकाम (SDZ II)

विकसित (ब्राऊन) क्षेत्र विकास :

विनियम ३३ (५)	महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या मुंबईतील अभिन्यासातील गृहनिर्माण योजनांचा विकास / पुनर्विकास
विनियम ३३ (७)	सहकारी गृहनिर्माण संस्थांद्वारे/ महानगरपालिकेच्या मालकीच्या किंवा शहरातील जुन्या उपकरप्राप्त इमारतींचे पुनर्बांधकाम किंवा पुनर्विकास
विनियम ३३ (७) (अ)	उपनगरांतील आणि विस्तारित उप-नगरांतील (मोडकळीस आलेल्या / असुरक्षित इमारतींचे) विद्यमान अधिकृत भाडेकरूंच्या ताब्यात असलेल्या आणि मुंबई शहरातील विद्यमान अधिकृत उपकर प्राप्त नसलेल्या भाडेकरूंच्या ताब्यात असलेल्या इमारतींचे पुनर्बांधकाम किंवा पुनर्विकास
विनियम ३३ (७) (ब)	उपकरप्राप्त इमारती वगळून, विद्यमान निवासी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकासासाठी अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक
विनियम ३३ (९)	समूह विकास योजने (योजना) अंतर्गत इमारतींच्या समूहाचे (समूहांचे) पुनर्बांधकाम किंवा पुनर्विकास
विनियम ३३ (९)(अ)	धारावी अधिसूचित क्षेत्रासाठी विनियमन
विनियम ३३ (९) (ब)	नागरी नवीकरण योजने (योजना) अंतर्गत नायगाव, वरळी, एन.एम.जोशी मार्ग व शिवडी येथे बीडीडी चाळींच्या समूहांचे पुनर्बांधकाम किंवा पुनर्विकास
विनियम ३३ (१०)	झोपडपट्टीवासियांच्या पुनर्वसनासाठी पुनर्विकास
विनियम ३३ (१०) (अ)	धारावी पुनर्विकास प्रकल्पासाठी धारावी अधिसूचित क्षेत्रांतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
विनियम ३३ (१५)	विनयम क्र. ३५ अंतर्गत महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण / गिरणी कामगार गृहनिर्माण यांसाठी राखून ठेवलेल्या जमिनीचा विकास.
विनियम ३३ (१६)	गावठाण / कोळीवाडा / आदिवासीवाडा क्षेत्रातील पुनर्बांधकाम / पुनर्विकास
विनियम ३३ (२०)	परवडण्याजोगी घरे / पुनर्वसन व पुनर्वसाहत
विनियम ३५	सूतगिरण्यांच्या जमिनींचा विकास किंवा पुनर्विकास

तक्ता : परवडण्याजोग्या घरांच्या हरित व औद्योगिक क्षेत्र विकासासाठी, महाराष्ट्र एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियमांमधील तरतुदी.

हरित क्षेत्र विकास

विनियम ३.८	सर्वसमावेशक गृहनिर्माणासाठी तरतूद
विनियम ७.७	आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकासाठी / अल्प उत्पन्न गटासाठी गृहनिर्माणाचा विकास
विनियम १४.१	एकीकृत वसाहत प्रकल्प (सामाजिक गृहनिर्माण घटक)
विनियम १४.३	परवडण्याजोगी गृहनिर्माण योजना
विनियम १४.४	प्रधानमंत्री आवास योजना

विकसित क्षेत्र विकास

विनियम ७.४	महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या विकास / पुनर्विकास गृहनिर्माण योजना
विनियम ७.६	जुन्या मोडकळीस आलेल्या / धोकादायक इमारतींचा पुनर्विकास
विनियम १४.६	पुणे, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पिंपरी चिंचवड नवीन नगरविकास प्राधिकरण आणि नागपूर यांसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
विनियम १४.७	इतर महानगरपालिकांसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना
विनियम १४.८	नागरी नवीकरण योजना

परिशिष्ट ४: महाराष्ट्रातील गृहनिर्माण क्षेत्रातील विद्यमान संस्था

महाराष्ट्र शासन परवडण्याजोगी घरे आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन यांच्या तरतुदींच्या संबंधातील योजनांची व कार्यक्रमांचा आराखडा तयार करण्यात व त्यांची अंमलबजावणी यांमध्ये प्रगतशील राहिलेले आहे. या संबंधीचे प्रश्न हाताळण्यासाठी अनेक संस्थांची निर्मिती केलेली आहे.

१. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण

राज्यातील गृहनिर्माणाच्या प्रश्नाबाबत अधिक व्यापक व समन्वित भूमिका घेण्याच्या उद्देशाने, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम, १९७६ अन्वये, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाची (म्हाडा) डिसेंबर १९७७ मध्ये स्थापना करण्यात आली.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण हे त्याच्या मुंबई, कोकण, पुणे, नाशिक, नागपूर, अमरावती, छत्रपती संभाजीनगर या सात प्रादेशिक गृहनिर्माण मंडळांच्या आणि मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्बांधणी मंडळ व मुंबई झोपडपट्टी सुधारणा मंडळ या दोन विशेष प्रयोजन असलेल्या मंडळांच्या कार्यांचे समन्वयन व नियंत्रण करणारी शिखर संस्था आहे. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने चंद्रपूर करीता आणि नवीन चंद्रपूरच्या विकास नियोजनासाठी चंद्रपूर आणि धारावीकरिता जी-दक्षिण प्रभाग मुंबई, यांकरिता प्रत्येकी एक अशी एकूण तीन स्थानिक क्षेत्र नियोजन प्राधिकरणे गठीत केलेली आहेत.

त्याचबरोबर, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ याच्या प्रकरण चारच्या तरतुदी अन्वये, नगरविकास विभागाने दिनांक २३ मे २०१८ रोजी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणास नियोजन प्राधिकरणाचे अधिकार सोपविलेले आहेत. ही तरतूद बृहन्मुंबई क्षेत्रातील महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या अधिकारितेतील महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचे आराखडे आणि राज्यातील प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत प्रकल्प आणि बीडीडी पुनर्विकास इत्यादींसारखे इतर अनेक पुनर्विकास प्रकल्प यांच्याशी संबंधित आहे.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने, त्याच्या १९७७ मधील स्थापनेपासून ते मार्च २०२४ पर्यंत, सुमारे ५,२३,३२९ युनिटे बांधली आहेत.

२. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA)

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे नागरी क्षेत्रातील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास करण्यासाठीचे राज्य अधिकरण आहे. महाराष्ट्र शासनाने जमिनीचा वापर स्रोत म्हणून करण्याची नवीन संकल्पना सुरु करुन आणि झोपडपट्टीवासियांना मोफत द्यावयाच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन गाळ्यांना (घरांना)

अंतर्गत- अर्थसहाय्य देण्यासाठी, गाळ्यांच्या स्वरुपात खुल्या बाजारात विक्री करिता प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांक देण्याची मुभा देणारा एक सर्वसमावेशक अशी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सुरु केली आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ याच्या तरतुदीनुसार, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या अधिकारितेतील सर्व झोपडपट्टी क्षेत्रांकरिता नियोजन प्राधिकरण म्हणून सेवा देण्यासाठी महाराष्ट्र राज्य शासनाचे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई हे आहे. त्यापाठोपाठ ठाणे महानगरपालिका क्षेत्राचे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या अधिकरितेत भर घालण्यात आलेले आहे.

आरंभापासून (१९९५) ते २०२५ पर्यंत, सर्व २,४२४ प्रकल्प पूर्ण करण्यात आले आहेत आणि झोपडपट्ट्यांमध्ये राहणाऱ्या २,५७,४०३ कुटुंबांचे गाळ्यांमध्ये पुनर्वसन करण्यात आलेले आहे. पुणे व पिंपरी-चिंचवड अधिकारितेसाठी एक स्वतंत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण आहे.

३. <u>महाराष्ट्र गृहनिर्माण विकास महामंडळ (MahaHousing)</u>

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत, महाराष्ट्र राज्याने सन २०२२ पर्यंत १९.४० लक्ष घरकुलांच्या बांधणीचे उद्दिष्ट निश्चित केले होते. सदर उद्दिष्ट साध्य करण्यासाठी आणि राज्यात योजनेच्या प्रभावी अंमलबजावणीची गती वाढवण्यासाठी, महाराष्ट्र शासनाने "महाराष्ट्र गृहनिर्माण विकास महामंडळ मर्या." (महाहौसिंग) ची स्थापना दि. ११.१२.२०१८ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये करण्यात आली आहे. सदर महामंडळामार्फत संयुक्त भागीदारी (Joint Venture (JV)) तत्वावर मोठ्या प्रमाणात घरे बांधण्यात येत आहेत.

यांच्याद्वारे बांधण्यात येत असलेल्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये क्लब हाऊस, बगिचे, खेळाचे मैदान, बहुउद्देशीय सभागृह यांचा समावेश करण्यात आला आहे. आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी निवासी सदनिका ही दोन बाल्कनी आणि दोन प्रसाधनगृहे आणि सोफा, स्वयंपाकघर, शयनगृह इत्यादी सारख्या आवश्यक फर्निचरसह ३०० चौ.फु. क्षेत्रफळाचे सुसज्ज असतील. महाराष्ट्र गृहनिर्माण, जलदगतीने गृहनिर्माणाचे बांधकाम करण्यासाठी नाविन्यपूर्ण बांधकाम तंत्रज्ञानाच्या वापरावर भर देण्यात येत आहे.

४. <u>शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित (SPPL)</u>

शासनाने ४० लाख झोपडपट्टीवासियांना मोफत घरे देण्याच्या उद्देशाने दि. २८ मे, १९९८ च्या शासन निर्णयानुसार शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पाची स्थापना करण्यात आली. सदर संस्थेचे २,००,००० घरकुलांचे बांधकामाचे उद्दिष्ट होते. शासनाने रु. ११५ कोटी भागभांडवल वितरित केले

आहेत. यांच्यांद्वारे खाजगी विकासकांच्या ३० झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना कर्जरुपी रु. ७३.८५ कोटी (१४,९०८ पुनर्वसन गाळ्यांचे बांधकाम) इतके अर्थसहाय्य देण्यात आले होते. सदर कर्जाची रक्कम व्याजासह (रु. १०२.०२ कोटी) वसूल करण्यात आली आहे.

स्वतः विकासक म्हणून SPPL ने एकूण १० झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविल्या. त्यामध्ये १०,६७२ सदनिका बांधण्यात आल्या आहेत. SSPL कडे कायमस्वरूपी संक्रमण गाळे (PTC) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत उपलब्ध होतात. सदर प्राप्त होणाऱ्या गाळ्यांची देखभाल व वितरण करण्याची जबाबदारी ही SPPL ची आहे.

५. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (MahaRERA)

स्थावर संपदा (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ अन्वये, शासनाने, पारदर्शकता, वित्तीय शिस्त, नागरिक केंद्रितता, उत्तरदायित्व आणि समेट व न्यायिक यंत्रणेच्या माध्यमातून तक्रारींचे जलद निवारण इत्यादींचा समावेश करुन स्थावर संपदा क्षेत्राच्या विनियमनाकरिता महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची (महारेरा) स्थापना केली आहे. मे २०२४ पर्यंत एकूण ४६,३४५ प्रकल्प महारेराकडे नोंदणीकृत आहेत.

६. शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ मर्यादित (CIDCO)

कंपनी अधिनियम, १९५६ अन्वये मार्च १९७० मध्ये, महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ मर्यादित (सिडको) संस्थापित करण्यात आले (१९६९-७० चा क्र.१४५७४) नवीन नगरविकास प्राधिकरण म्हणून अधिसूचित करण्यात आले आहे. महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ मर्यादित ने नवीन नगरांचे नियोजन व विकास, सल्लाविषयक कार्ये, प्रकल्प व्यवस्थापन व संकल्पना इत्यादीसारख्या विविध कार्यांचे समायोजन करण्यासाठी त्याच्या कामांमध्ये विविधता आणलेली आहे.

महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ मर्यादित हे सुनियोजित रीतीने राज्यात गृहनिर्माण विकास कार्यक्रम राबवित आहे. महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ मर्यादित ने त्याच्या स्थापनेपासून मार्च २०२४ पर्यंत, एकूण सर्व २,०६,१३२ निवासी युनिटचे/ गाळ्यांचे बांधकाम केलेले आहे आणि ५१,७८६ निवासी युनिटचे/ गाळ्यांचे बांधकाम प्रगतीपथावर आहे.

७. महात्मा फुले नविनीकरणीय ऊर्जा व पायाभूत प्रौद्योगिकी मर्यादित (MahaPreit)

महात्मा फुले नविनीकरणीय ऊर्जा व पायाभूत प्रौद्योगिकी मर्यादित (महाप्रित) ही सामाजिक न्याय व विशेष सहाय्य विभागाच्या अंतर्गत महाराष्ट्र शासनाच्या मालकीच्या महात्मा फुले

मागासवर्गीय विकास महामंडळाची (एम पी बी सी डी सी) दुय्यम कंपनी आहे. या कंपनीची उद्दिष्टे पुढीलप्रमाणे :-

- अनुसूचित जातींचा सामाजिक व आर्थिक विकास सुनिश्चित करणे आणि त्यांचे जीवनमान सुधारण्यासाठी विविध योजनांची अंमलबजावणी करणे
- अनुसूचित जाती व नवबौध्द यांमधील आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांना आणि जे दारिद्रयरेषेखाली आहेत त्यांना आर्थिक सहाय्य पुरविणे.

महाप्रित, मुख्यत्वेकरुन महाराष्ट्र शासन आणि भारत सरकारच्या सामाजिक न्याय व सक्षमीकरण विभागाच्या अंतर्गत उत्पन्न निर्मिती, कौशल्य विकास व उद्योजकतेकरिता विविध वैयक्तिक आणि गट लाभार्थी योजनांच्या अंमलबजावणीमध्ये सहभागी होत असते. तथापि परवडण्याजोगी घरे, परवडण्याजोगी भाडेतत्वावरील गृहनिर्माण संकुले (ARHC) व भारत सरकारच्या आवासन (गृहनिर्माण) व शहरी कार्य मंत्रालयाअंतर्गतची योजना या सुध्दा महाप्रितच्या महत्वपूर्ण उद्योग शाखांपैकी एक आहे.

८. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प (DRP)

महाराष्ट्र शासनाने २००३-०४ या वर्षी, एकात्मिक नियोजित नगरवसाहत म्हणून धारावीचा पुनर्विकास करण्याचे ठरविले आणि धारावीच्या पुनर्विकासाची अंमलबजावणी करण्यासाठीच्या कृती आराखड्यास दि. ०४.०२.२००४ च्या शासन निर्णयाद्वारे मान्यता दिली होती.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या धर्तीवर विक्री घटकाचा वापर करुन विकासाचा खर्च अंतर्गत अर्थसाहाय्यित करण्यासाठी जमिनीचा संपत्ती म्हणून वापर करुन एकीकृत नियोजित वसाहत विकसित करण्याचा निर्णय घेण्यात आला. पुनर्विकासाधीन असलेले क्षेत्र -धारावी अधिसूचित क्षेत्र (DNA) म्हणून घोषित करण्यात आले आहे. झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाखालील धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाला (DRP) या प्रकल्पासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्त करण्यात आले आहे. हा प्रकल्प धारावी अधिसूचित क्षेत्रात (DNA) येणाऱ्या झोपडपट्ट्या, चाळी, जुन्या इमारती, व्यावसायिक व औद्योगिक क्षेत्रांचा पुनर्विकास करण्यासाठी प्रस्तावित आहे. धारावी अधिसूचित क्षेत्राअंतर्गत (DNA) येणाऱ्या क्षेत्रासाठी धारावी पुनर्विकास प्रकल्प (DRP) च्या माध्यमातून विकास आराखडा तयार करण्यात आला आहे.

हा प्रकल्प, एक विशेष प्रयोजन असलेल्या संस्था (कंपन्या) (SVP) घटित करुन खाजगी भागिदारीसह संयुक्त विकासाच्या माध्यमातून विकसित करण्यात येत आहे.

परिशिष्ट ५: सार्वजनिक प्राधिकरणांद्वारे परवडणारी घरे

परवडणाऱ्या गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये शासनाची प्राथमिक पुरवठादार म्हणून असलेली भूमिका बदलत्या गरजांनुसार आता या क्षेत्राच्या मार्गदर्शक/ मदतनीस म्हणून झाली आहे. आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS) आणि अल्प उत्पन्न गट (LIG) याकरिता अधिक अर्थसहाय्य आणि प्रोत्साहनांसह या घरांच्या निर्मितीमध्ये शासनाची जबाबदारी अधिकच वाढली आहे. यास्तव, सार्वजनिक प्राधिकरणाद्वारे परवडणाऱ्या गृहनिर्माणामध्ये आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS) आणि अल्प उत्पन्न गट (LIG) यांना निवास उपलब्ध करुन देण्याचे लक्ष्य शासनासमोर आहे. तर मध्यम उत्पन्न गट (MIG) आणि उच्च उत्पन्न गटांसाठी (HIG) शासनाची भूमिका ही या घटकांना परवडणारी असतील अशी घरे विकसित करण्यासाठी खाजगी व्यवसायिकांना उत्तेजन देण्याची आहे.

<u>व्याख्या आणि निकष</u>

परवडणारी घरे ही संज्ञा साक्षेपी असून ती कुटुंबाचे उत्पन्न, घराची किंमत आणि घराचा आकार यावर आधारित आहे. त्यामुळे, परवडणाऱ्या घरांची व्याख्या ही प्रत्येक उत्पन्न गटासाठी वेगवेगळी आहे. गृहनिर्माण विभागाने दिनांक १६ मार्च २०२३ रोजी एक शासन निर्णय क्रमांक प्रआयो-२०१९/प्र.क्र.१२६/गृनिधो-२ प्रसिध्द केला आहे, त्यामध्ये म्हाडाच्या विविध मंडळांनी वेगवेगळया प्रतिकृती (मॉडेल) अंतर्गत विकसित केलेल्या घरांसाठी विविध उत्पन्न गटांकरिता उत्पन्नाची मर्यादा आणि चटई क्षेत्र मर्यादा विहित केली आहे.

तक्ता : उत्पन्न गट निहाय वार्षिक उत्पन्न कमाल मर्यादा आणि चटई क्षेत्र

अ.क्र	उत्पन्न गट	वार्षिक उत्पन्न कमाल मर्यादा		चटई क्षेत्र
		मुंबई महानगर प्रदेश (एमएमआर), पुणे महानगर प्रदेश (पीएमआरडीए), नागपूर महानगर प्रदेश (एनएमआरडीए), नागपूर सुधार प्रन्यास प्रदेश आणि १० लाखांपेक्षा अधिक लोकसंख्या असलेल्या स्थानिक संस्था	उर्वरित स्थानिक संस्था	
१	आर्थिक दृष्टया दुर्बल घटक (EWS)	रुपये ६ लाखांपर्यत	रुपये ४.५ लाखापर्यंत	३० चौ.मी. पर्यंत

२	अल्प उत्पन्न गट (LIG)	रुपये ९ लाखांपर्यत	रुपये ७.५ लाखापर्यंत	६० चौ.मी. पर्यंत
३	मध्यम उत्पन्न गट (MIG)	रुपये १२ लाखांपर्यत	रुपये १२ लाखापर्यंत	९० चौ.मी. पर्यंत
४	उच्च उत्पन्न गट (HIG)	कोणतीही कमाल मर्यादा नाही	कोणतीही कमाल मर्यादा नाही	९० चौ.मी. च्या वर

<u>विकासाची प्रतिकृती</u>

a. **सार्वजनिक प्राधिकरणाद्वारे परवडणाऱ्या घरांचा विकास**

या प्रतिकृतीमध्ये सार्वजनिक प्राधिकरण स्वतःच्या मालकीच्या जमिनीवर महाराष्ट्र गृहनिर्माण क्षेत्र विकास प्राधिकरण आणि महाहौसिंग यासारख्या प्राधिकरणांमार्फत परवडणारी घरे विकसित करते. अशा घरांचे वाटप पात्र लाभार्थ्यांना सोडतीद्वारे रास्त व परवडणा-या दराने केले जाते.

परंतु विभागाकडे विकसित करण्यायोग्य क्षेत्र मर्यादित आहे. यावर उपाय म्हणून, या प्रतिकृतीमधील अन्य पर्याय म्हणून इतर शासकीय संस्था किंवा खाजगी मालकांकडून जमीन खरेदी करुन स्वत:ची Land Bank तयार करणे प्रस्तावित आहे. खाजगी मालकांसोबतची भागीदारीत असा विकास करणे सुकर होते. अशी भागीदारी आणि संयुक्त उपक्रम प्रतिकृतींचे वर्णन पुढे केले आहे.

b. **गृहनिर्माण विभागाकडून परवडणाऱ्या घरांच्या विकासासाठी जमीन अधिकोष (Land Bank) तयार करणे**

गेल्या दोन-तीन दशकांमध्ये, राज्याच्या गृहनिर्माण विभागाकडे विकास करण्यायोग्य जमिनीचा तुटवडा असल्यामुळे परवडणाऱ्या घरांचा पुरवठा कमी झाला आहे. विशेषत: मुंबई व इतर महानगर क्षेत्रात, गृहनिर्माण विभागाला शासकीय जमिनी नाममात्र दराने उपलब्ध करुन दिल्यास जास्तीत जास्त परवडणारी घरे बांधली जाऊ शकतात. महाराष्ट्राच्या शहरी भागांमधील घरांच्या वाढत्या मागणीची पूर्तता करण्यासाठी उपलब्ध विकासयोग्य जमिनीच्या भागाबाबतची तपशीलवार माहितीसह एक लँड बँक निर्माण करण्याचे प्रस्तावित केले आहे.

गृहनिर्माण विभागाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (एम.आय.डी.सी), मुंबई पोर्ट ट्रस्ट (एमपीटी) विकसित करण्यायोग्य खार जमीन इत्यादीसारख्या राज्य आणि केंद्र सरकारच्या संबंधित विभागांकडे पाठपुरावा करुन सदर जमीन उपलब्ध करुन घेणे आवश्यक राहील.

हिंदुहृदयसम्राट बाळासाहेब ठाकरे समृध्दी महामार्गासारख्या आर्थिक घटकांच्या (नोड्सच्या) धर्तीवर मोठा पायाभूत सुविधा प्रकल्प, नवीन महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (एम.आय.डी.सी) क्षेत्र इत्यादींसारख्या नवनिर्माण प्रकल्पांमध्ये परवडणाऱ्या घरांच्या निर्मितीला प्रोत्साहन देण्यात यावे.

c. सार्वजनिक- खाजगी भागीदारीमार्फत परवडणाऱ्या घरांचा विकास

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) प्रमाणे (पीएमएवाय) भागीदारीमध्ये परवडणाऱ्या गृहनिर्माणाची अंमलबजावणी करण्यासाठी राज्य शासनाने २०१८ मध्ये शासन निर्णय क्र. प्रआयो/२०१७/ प्र.क्र.१२/गृ.नि.धो-२/ दिनांक ११ जानेवारी २०१८ द्वारे सार्वजनिक-खाजगी भागीदारी धोरण (PPP) निश्चित केले आहे.

या धोरणात त्यानंतर शासन निर्णयांद्वारे आणखी सुधारणा आणि परिष्कृत करण्यात आल्या होत्या. या धोरणांतर्गत पुढीलप्रमाणे सवलती आणि प्रोत्साहने दिले जातील :-

- २.५ चा अनुज्ञेय मूळ चटई क्षेत्र निर्देशांक
- ना-विकास क्षेत्र (एन डी झेड) / हरित क्षेत्रामध्ये १ इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय
- मोजणी शुल्क व विकास शुल्कामध्ये ५० टक्के सवलत
- मुद्रांक शुल्क रुपये १०००/-
- सौरऊर्जा वापर अनुदान तसेच नाविन्यपूर्ण तंत्रज्ञान वापर अनुदान

d. खाजगी विकासकांसोबत संयुक्त भागीदारी :

परवडणाऱ्या घरांच्या विकासाचा वेग वाढवण्यासाठी शासनाने शासन निर्णय क्र. प्राआयो/२०१७/प्र.क.९५/गृ.नि.धो-२ दिनांक ११ सप्टेंबर २०१८ रोजी प्रसिध्द केलेला आहे. या शासन निर्णयामध्ये म्हाडा / महाहौसिंग आणि खाजगी जमीन मालक यांच्यामध्ये संयुक्त भागीदारीसाठी करारनामा करण्यात येतो. या अंतर्गत जमिनी मालकाचा हिस्सा निश्चित केला जातो, सदर हिस्सा आर्थिक स्वरूपात अथवा घरकुलाच्या स्वरूपात दिला जातो. सार्वजनिक

खाजगी भागीदारी (PPP) धोरणात लागू असलेल्या सर्व अटी, शर्ती व सवालती संयुक्त भागीदारी (JV) धोरणांतर्गत असलेल्या प्रकल्पांना लागू आहेत.

माथाडी कामगार, गिरणी कामगार आणि बांधकाम कामगार इत्यादी करिता हाती घ्यावयाच्या विशेष गृहनिर्माण योजना प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत निश्चित करण्यात आलेल्या निकषांनुसार आखण्यात याव्यात. यामुळे विशेष घटकांकरिता योजना राबविण्यात समानता येईल. तथापि अशा योजनंकरिता निधीची उपलब्धता असल्यास त्यांना प्राधान्य देणे आवश्यक ठरेल. ग्रामीण स्तरावर राबविण्यात येणा-या सर्व गृहनिर्माण योजना या केवळ प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) अंतर्गत निश्चित करण्यात आलेल्या निकषांनुसार राबविण्यात याव्यात.

सर्व अर्थसहाय्यित गृहनिर्माण योजना, उदा. सार्वजनिक-खाजगी भागीदारी (पीपीपी), सर्वसमावेशक गृहनिर्माण, एकात्मिक नगरवसाहत, इ. अथवा विनियम ३३(७), ३३(९), ३३(१०) इत्यादी यांचे प्रस्तावित एकत्रित नागरी विदासंग्रह (Unified Citizen Data Hub) यांचेशी संलग्न करण्यात यावा. जेणेकरुन राज्यातील सर्व नागरिकांना निवासाचा हक्क केवळ एकदाच प्राप्त होईल. तसेच कुठलीही गरजू व्यक्ती योजनांच्या लाभांपासून वंचित राहणार नाही.

एक विशिष्ट संकेतस्थळ(App)वर सर्व योजनांमध्ये निर्माण होणारा गृहसाठा उपलब्ध करण्यात यावा व याकरिता नागरिकांना केवळ एकदाच नोंदणी करुन माहिती उपलब्ध करणे आवश्यक राहील. सदर पोर्टलवर इच्छुकांची आवश्यक पडताळणी (KYC) केल्यानंतर पुन्हा अशा व्यक्तींना अर्ज करण्याची आवश्यकता असणार नाही. यामुळे होणारी द्विरुक्ती, कालापव्यय तसेच इच्छुकांवर वारंवार पडणारा आर्थिक बोजा टाळता येईल.

एकत्रित नागरी विदासंग्रह (Unified Citizen Data Hub) हे SHIP यांचेशी संलग्न करण्यात येईल.

परिशिष्ट ६: देखरेख व मूल्यमापन

महाराष्ट्रात गृहनिर्माण धोरणाच्या यशस्वी अंमलबजावणीसाठी प्रभावी देखरेख व मूल्यमापन करणे महत्वाचे महत्त्वाचे आहे. गृहनिर्माण धोरणाची उद्दिष्टे प्रभावीपणे पूर्ण होतील याची खात्री करण्यासाठी प्रक्रिया, संकेतक आणि कार्यपद्धतींचा तपशील पुढील प्रमाणे -

१. देखरेख आणि मूल्यमापनाची उद्दिष्टे

देखरेख व मूल्यमापन चौकटीची प्राथमिक उद्दिष्टे खालीलप्रमाणे आहेत:

- पूर्वनिर्धारित उद्दिष्टे आणि कालमर्यादेप्रमाणे प्रगतीचा आढावा घेणे.
- धोरणात्मक हस्तक्षेपांची परिणामकारकता, कार्यक्षमता आणि परिणामाचे मूल्यांकन करणे.
- आव्हाने ओळखून सुधारात्मक उपायांसाठी कृतीयोग्य आराखडा प्रदान करणे.
- उत्तरदायित्व आणि पारदर्शकता सुनिश्चित करणे.
- धोरणात सातत्याने सुधारणा आणि सुधारणा करण्यासाठी अभिप्राय एकत्रित करणे.

२. देखरेख आराखडा

अ. <u>संस्थात्मक व्यवस्था</u>

महाराष्ट्र शासनाच्या गृहनिर्माण विभागांतर्गत समर्पित देखरेख व मूल्यमापन युनिट (एमईयू) स्थापन करण्यात येणार आहे. सदर युनिटची कार्यकक्षा पुढील प्रमाणे असेल:

- सर्वसमावेशक देखरेख व मूल्यमापन कार्यक्रम विकसित करणे.
- सरकारी विभाग, स्थानिक प्राधिकरणे आणि नागरी संस्थांसह विविध भागधारकांशी समन्वय साधणे
- धोरण अंमलबजावणीशी संबंधित विदा गोळा करणे, विश्लेषण करणे आणि अहवाल देणे.

आ. <u>माहिती संकलन आणि व्यवस्थापन</u>

प्राथमिक आणि दुय्यम दोन्ही स्त्रोतांचा वापर करून माहिती संकलन ही एक निरंतर प्रक्रिया असेल. मुख्य पद्धतींमध्ये पुढील बाबी समाविष्ट असतील:

- जमिनीवरील वास्तवाचे मूल्यमापन करण्यासाठी सर्वेक्षण आणि क्षेत्र भेटी
- संबंधित विभाग आणि एजन्सींची प्रशासकीय माहिती
- स्थानिक अधिकारी आणि अंमलबजावणी भागीदारांचे अहवाल

- संरचित आणि अर्ध-संरचित मुलाखतीद्वारे लाभार्थ्यांकडून अभिप्राय

माहिती अखंडता, सुरक्षा आणि प्रवेशयोग्यता सुनिश्चित करून सर्व संकलित माहिती संग्रहित आणि व्यवस्थापित करण्यासाठी एक केंद्रीकृत डेटाबेस राखला जाईल.

इ. मुख्य प्रदर्शन सूचक (के पी आय)

प्रगतीवर प्रभावीपणे लक्ष ठेवण्यासाठी, केपीआयचा एक संच विकसित केला गेला आहे, जो परवडणारी, समावेशक, शाश्वत आणि पुनर्निर्माणशील या प्रमुख धोरणात्मक तत्त्वांशी सुसंगत आहे. त्याचा तपशील पुढीलप्रमाणे दिला आहे.

तक्ता: मुख्य प्रदर्शन सूचक

धोरणात्मक तत्त्वे	संकेतक	कार्यपद्धती	विदा स्रोत	वारंवारता	जबाबदार संस्था
परवडणारी	बांधलेल्या परवडणाऱ्या घरांची संख्या	सांख्यिकीय विश्लेषण	प्रशासकीय नोंदी, प्रकल्प अहवाल	त्रैमासिक	गृहनिर्माण विभाग, स्थानिक प्राधिकरण
	गृहनिर्माण अनुदान घेणाऱ्या लाभार्थ्यांची संख्या	भागधारकांचा अभिप्राय	अनुदानाच्या नोंदी, लाभार्थी सर्वेक्षण	त्रैमासिक	गृहनिर्माण विभाग, स्वयंसेवी संस्था
	बेघर लोकसंख्येत घट	सर्वेक्षण, सांख्यिकीय विश्लेषण	सर्वेक्षण, जनगणनेची आकडेवारी	वार्षिक	गृहनिर्माण विभाग, स्वयंसेवी संस्था
सर्वसमावेशक	दुर्बल गटांना वाटप केलेल्या गृहनिर्माण युनिट्सची संख्या	भागधारक सल्लामसलत, सांख्यिकीय विश्लेषण	वाटप नोंदी, लाभार्थी सर्वेक्षण	त्रैमासिक	गृहनिर्माण विभाग, समाजकल्याण विभाग
	गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये	क्षेत्र पाहणी	प्रकल्प आराखडा, क्षेत्र पाहणी	द्विवार्षिक	गृहनिर्माण विभाग,

धोरणात्मक तत्त्वे	संकेतक	कार्यपद्धती	विदा स्त्रोत	वारंवारता	जबाबदार संस्था
	सुलभतेच्या वैशिष्ट्यांमध्ये वाढ				स्थानिक प्राधिकरण
	लक्ष्य गटांची वापरकर्ता समाधान पातळी	लाभार्थी सर्वेक्षण, फोकस ग्रुप डिस्कशन	लाभार्थी सर्वेक्षण, फोकस ग्रुप डिस्कशन	वार्षिक	एमईयू, स्वतंत्र मूल्यांकनकर्ते
शाश्वत	ग्रीन बिल्डिंग मानकांचे पालन	अनुपालन लेखापरीक्षण	तपासणी अहवाल, अनुपालन लेखापरीक्षण	द्विवार्षिक	स्थानिक प्रशासन, पर्यावरण संस्था
	गृहनिर्माण क्षेत्रातील ऊर्जा कार्यक्षमतेत सुधारणा	एनर्जी ऑडिट, फिल्ड इन्स्पेक्शन	ऊर्जा लेखापरीक्षण, प्रकल्प अहवाल	वार्षिक	गृहनिर्माण विभाग, ऊर्जा विभाग
	गृहनिर्माण प्रकल्पामधील रेन वॉटर हार्वेस्टिंग आणि कचरा व्यवस्थापन पद्धती	क्षेत्र भेटी, सांख्यिकीय विश्लेषण	क्षेत्र भेटी, प्रकल्प अहवाल	वार्षिक	स्थानिक प्रशासन, पर्यावरण संस्था
पुनर्निर्माणशील	आपत्ती-प्रतिरोधक वैशिष्ट्यांचा समावेश	क्षेत्र पाहणी, भागधारकांचा सल्ला	प्रकल्प आराखडा, क्षेत्र पाहणी	द्विवार्षिक	गृहनिर्माण विभाग, आपत्ती व्यवस्थापन प्राधिकरण
	विमा संरक्षण असलेल्या गृहनिर्माण युनिट्सची संख्या	लाभार्थी सर्वेक्षण, विमा नोंदी	विमा नोंदी, लाभार्थी सर्वेक्षण	वार्षिक	गृहनिर्माण विभाग, विमा कंपन्या

धोरणात्मक तत्त्वे	संकेतक	कार्यपद्धती	विदा स्त्रोत	वारंवारता	जबाबदार संस्था
	आपत्तीनंतरच्या पुनर्बांधणीच्या प्रयत्नांची कालबद्धता	क्षेत्र भेटी, प्रकल्प अहवाल	प्रकल्प अहवाल, क्षेत्र भेटी	त्रैमासिक	गृहनिर्माण विभाग, आपत्ती व्यवस्थापन प्राधिकरण

या व्यतिरिक्त गृहनिर्माण विभागांतर्गत एक समर्पित संशोधन युनिट समाविष्ट केले जाईल जे यासाठी जबाबदार असेल:

- गृहनिर्माण तंत्रज्ञानातील दर्जेदार संशोधन
- खर्च कमी करण्यासाठी आणि कार्यक्षमता सुधारण्यासाठी नाविन्यपूर्ण बांधकाम पद्धती विकसित करणे
- परवडणाऱ्या घरांच्या प्रकल्पात नवीन तंत्रज्ञानाचा अवलंब करण्यास मदत
- नवीन तंत्रज्ञानाचा अवलंब करण्यासाठी भागधारकांना मार्गदर्शन करणे

३. मूल्यांकन आराखडा

अ. <u>मूल्यमापनाचे प्रकार</u>

धोरणाचा प्रभाव आणि परिणामकारकतेचे मूल्यांकन करण्यासाठी विविध टप्प्यांवर मूल्यांकन केले जाईल:

अ. **रचनात्मक मूल्यमापन:** धोरणात्मक हस्तक्षेपांची प्रासंगिकता आणि व्यवहार्यता यावर लक्ष केंद्रित करून धोरण रचना आणि अंमलबजावणी धोरणे परिष्कृत करण्यासाठी सुरुवातीच्या टप्प्यात आयोजित केले जाते.

आ. **प्रक्रिया मूल्यमापन:** उपक्रम नियोजनानुसार केले जात आहेत की नाही याची खात्री करण्यासाठी, ऑपरेशनल आव्हाने ओळखण्यासाठी आणि सुधारणांसाठी शिफारसी प्रदान करण्यासाठी अंमलबजावणी प्रक्रियेची तपासणी करते.

इ. **एकत्रित मूल्यमापन:** धोरणाचा एकंदर परिणाम आणि परिणामांचे मूल्यमापन करण्यासाठी विशिष्ट कालावधीच्या शेवटी आयोजित केले जाते, धोरणात्मक उद्दिष्टे किती प्रमाणात साध्य केली गेली आहेत हे मोजले जाते.

आ. मूल्यमापन पद्धती

सर्वसमावेशक मूल्यमापन प्रदान करण्यासाठी गुणात्मक आणि परिमाणात्मक पद्धतींचे मिश्रण वापरले जाईल:

अ. **परिमाणात्मक पद्धती: सर्वेक्षण आणि प्रशासकीय नोंदींद्वारे गोळा केलेल्या डेटाचे सांख्यिकीय विश्लेषण आणि परिणाम मोजण्यासाठी बेंचमार्कशी तुलना करणे.**

आ. **गुणात्मक पद्धती: केस स्टडीज, लाभार्थी आणि भागधारकांशी सखोल मुलाखती आणि धोरणात्मक प्रभावाच्या गुणात्मक पैलूंवर अंतर्दृष्टी गोळा करण्यासाठी फोकस ग्रुप डिस्कशन.**

तक्ता: मूल्यांकन आरेख

मूल्यमापनाचा प्रकार	केंद्रबिंदू	कार्यपद्धती	विदा स्रोत	वारंवारता	जबाबदार संस्था
रचनात्मक मूल्यमापन					
धोरण रचना आणि व्यवहार्यता	हस्तक्षेपांची प्रासंगिकता आणि व्यवहार्यता	भागधारकांचा सल्लामसलत, पायलट अभ्यास	प्रारंभिक धोरणात्मक कागदपत्रे, पायलट प्रकल्प अहवाल	प्रारंभिक अंमलबजावणीचा टप्पा	एमईयू, धोरण विश्लेषक
प्रक्रिया मूल्यमापन					
अंमलबजावणी प्रक्रिया	नियोजित उपक्रमांचे पालन, ऑपरेशनल आव्हाने	प्रोसेस ट्रॅकिंग, स्टेकहोल्डर फीडबॅक	अंमलबजावणी अहवाल, भागधारकांच्या बैठका	मध्यावधी	एमईयू, अंमलबजावणी पथके
एकत्रित मूल्यमापन					
एकंदर परिणाम आणि परिणाम	धोरणात्मक उद्दिष्टांची पूर्तता, दीर्घकालीन परिणाम	सांख्यिकीय विश्लेषण, नियंत्रण गट तुलना	सर्वेक्षणाची आकडेवारी, प्रशासकीय नोंदी, केस स्टडी	धोरण चक्राचा अंत	एमईयू, स्वतंत्र मूल्यांकनकर्ते

मूल्यमापनाचा प्रकार	केंद्रबिंदू	कार्यपद्धती	विदा स्त्रोत	वारंवारता	जबाबदार संस्था
मिश्र पद्धती मूल्यमापन					
व्यापक मूल्यमापन	गुणात्मक आणि परिमाणात्मक प्रभाव मूल्यांकन	केस स्टडीज, सखोल मुलाखती, फोकस ग्रुप डिस्कशन, स्टॅटिस्टिकल ॲनालिसिस	मिश्र पद्धती डेटा स्त्रोत	पॉलिसी चक्राचा मध्यावधी आणि शेवट	एमईयू, स्वतंत्र मूल्यांकनकर्ते

४. अहवाल आणि फीडबॅक यंत्रणा

अ. <u>अहवाल</u>

एम ई यू द्वारे नियमित अहवाल तयार केले जातील आणि सर्व संबंधित भागधारकांना प्रसारित केले जातील. संपूर्ण देखरेख आणि मूल्यमापन सुनिश्चित करण्यासाठी रिपोर्टिंग रचनेत अनेक घटकांचा समावेश असेल. सर्वप्रथम, मासिक प्रगती अहवाल असतील जे अल्पकालीन उपलब्धी, आव्हाने आणि पुढील चरणांवर प्रकाश टाकतात. दुसरे म्हणजे, तिमाही कामगिरी अहवाल मुख्य कामगिरी निर्देशांक (केपीआय) विरूद्ध प्रगतीचे तपशीलवार विश्लेषण प्रदान करेल. शेवटी, वार्षिक मूल्यमापन अहवाल भविष्यातील कृतींसाठी शिफारसींसह धोरणाच्या परिणामाचे व्यापक मूल्यांकन प्रदान करेल.

आ. <u>अभिप्राय यंत्रणा</u>

सातत्यपूर्ण सुधारणा सुनिश्चित करण्यासाठी एक मजबूत अभिप्राय यंत्रणा स्थापित केली जाईल:

अ) <u>भागधारकांशी सल्लामसलत :</u> अभिप्राय आणि सूचना गोळा करण्यासाठी भागधारकांशी नियमित बैठका आणि सल्लामसलत केली जाईल.

आ) <u>लाभार्थ्यांचा अभिप्राय :</u> सर्वेक्षण व सामुदायिक बैठकांच्या माध्यमातून लाभार्थ्यांकडून अभिप्रायाचे पद्धतशीर संकलन करणे.

<u>तक्रार निवारण:</u> धोरणाच्या अंमलबजावणीशी संबंधित समस्या आणि तक्रारींचे निराकरण करण्यासाठी सुलभ आणि पारदर्शक तक्रार निवारण प्रणाली देखील कार्यान्वित केली जाईल. अप-

आधारित तक्रार निवारण प्रणालीचा अवलंब करण्यात येणार आहे. राज्यातील गृहनिर्माण धोरणाच्या यशस्वीतेसाठी देखरेख व मूल्यमापन आराखडा अविभाज्य आहे. प्रगतीचा पद्धतशीरपणे मागोवा घेऊन, परिणामाचे मूल्यांकन करून आणि अभिप्राय समाविष्ट करून, एम अँड ई आराखडा हे सुनिश्चित करेल की परवडणारे, सर्वसमावेशक, शाश्वत आणि लवचिक होण्याचे धोरणात्मक उद्दीष्ट पूर्ण केले जाईल. देखरेख, मूल्यमापन आणि शिकण्याची ही निरंतर प्रक्रिया महाराष्ट्रातील गृहनिर्माण क्षेत्राच्या शाश्वत विकासास हातभार लावेल आणि शेवटी येथील रहिवाशांचे जीवनमान सुधारेल.

परिशिष्ट ७: पुढील वाटचाल

सरकारचे गृहनिर्माण उद्दिष्ट जनतेसाठी महत्त्वाचे असून, ते साध्य करण्यासाठी सर्वतोपरी प्रयत्न व्हायला हवेत. यापूर्वी या धोरणात घरांचा साठा वाढविण्याचे उद्दिष्ट ठेवण्यात आले होते, मात्र त्यात विशिष्ट उद्दिष्टांचा अभाव होता. आता, निश्चित उद्दिष्टासह, "मिशन मोड" द्रुष्टिकोनाद्वारे लक्ष केंद्रित अंमलबजावणी आवश्यक आहे, ज्यात पुढील दहा वर्षांत परवडणाऱ्या घरांचे वार्षिक लक्ष्य आणि वेळेवर समायोजनासाठी नियमित देखरेख असणे आवश्यक आहे.

गृहनिर्माण विभागाचे अपर मुख्य सचिव, नगरविकास विभागाचे प्रधान सचिव, म्हाडाचे उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सिडकोचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी आणि एमएमआरडीए, एमसीजीएम, पुणे, पीएमआरडीए आणि नागपूरचे आयुक्त अशा प्रमुख अधिकाऱ्यांचा समावेश आहे. अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण) या मिशनचे सदस्य सचिव म्हणून काम पाहतील, ज्याला एमआरटीपी कायद्याच्या कलम ४७ अन्वये आवश्यक कारवाई करण्याचा अधिकार असेल. गृहनिर्माण धोरणाच्या अंमलबजावणीत सहभागी असलेले इतर सर्व सचिव या मिशनला अहवाल देतील. मिशनचे प्रमुख संबंधित विभाग आणि प्राधिकरणांकडून त्वरित निर्णय घेतील, प्रगतीचा आढावा घेण्यासाठी आणि आवश्यक निर्णय घेण्यासाठी मासिक बैठका घेतील.

तसेच, मुख्यमंत्र्यांच्या अध्यक्षतेखाली गृहनिर्माण विषयक मंत्रिमंडळ उपसमिती त्रैमासिक बैठक घेऊन धोरणाच्या अंमलबजावणीचा आढावा घेईल आणि दिशा देईल. मिशनप्रमुख या उपसमितीला त्रैमासिक आढावा सादर करतील. नवीन गृहनिर्माण धोरण २०२५ मध्ये २०३५ पर्यंत सर्वांना घरे उपलब्ध करून देण्याच्या सरकारच्या वचनबद्धतेचे प्रतीक आहे आणि त्याची अंमलबजावणी निष्ठेने आणि जोमाने केली जाईल.

या गृहनिर्माण धोरणाच्या अंमलबजावणीसाठी आराखडा तयार करण्याची जबाबदारी संबंधित विभागाची असेल. नवीन नियम व कायदे तयार करणे किंवा अस्तित्वात असलेल्या नियमांमध्ये सुधारणा करणे हे एक वर्षाच्या कालावधीत पूर्ण केले जाईल.

१. अंमलबजावणीचा आराखडा

सर्वांना परवडणारी, सर्वसमावेशक, लवचिक आणि शाश्वत घरे पुरविण्याचे आमचे ध्येय साध्य करण्यासाठी हा विभाग धोरणात्मक रोडमॅप ची रूपरेषा देतो. या विभागात धोरणाच्या यशस्वी अंमलबजावणीसाठी आवश्यक असलेले प्रमुख उपक्रम, वित्तीय यंत्रणा, संस्थात्मक चौकट, सामुदायिक सहभाग धोरणे, तंत्रज्ञान आणि नाविन्यपूर्णतेचा अवलंब, सामाजिक समावेशन उपाय आणि जोखीम व्यवस्थापन दृष्टिकोन सादर केले आहेत.

स्ट्रॅटेजिक इनिशिएटिव्ह्स

परवडणाऱ्या घरांच्या पुरवठ्याला चालना देण्यासाठी खासगी विकासकांना प्रोत्साहन देणे आणि सार्वजनिक-खासगी भागीदारीला (पीपीपी) प्रोत्साहन देण्याचा राज्याचा प्रस्ताव आहे. प्रधानमंत्री आवास योजना सारख्या केंद्र सरकारच्या योजनांचा लाभ घेणे हे महत्त्वाचे धोरण असेल. मंजुरी प्रक्रिया सुरळीत करण्यासाठी, विलंब कमी करण्यासाठी आणि गुंतवणूकदारांना अनुकूल वातावरण तयार करण्यासाठी राज्य नियामक सुधारणा अंमलात आणेल. या दृष्टिकोनात जमिनीचा वापर अनुकूल करणे, मिश्र-वापर विकासास प्रोत्साहन देणे आणि कार्यक्षम जमिनीचा वापर सुनिश्चित करण्यासाठी शहरी भागात उच्च घनतेच्या घरांना प्रोत्साहित करणे समाविष्ट आहे. नवीन गृहनिर्माण प्रकल्पांना पाठिंबा देण्यासाठी पाणी पुरवठा, स्वच्छता आणि वाहतूक यासारख्या आवश्यक पायाभूत सेवांमध्ये सुधारणा करण्याचे राज्याचे उद्दीष्ट आहे. याव्यतिरिक्त, सरकार गृहनिर्माण विकासाचा पर्यावरणीय परिणाम कमी करण्यासाठी हरित इमारत पद्धती, ऊर्जा-कार्यक्षम डिझाइन आणि शाश्वत सामग्रीचा अवलंब करण्याचे समर्थन करते.

वित्तीय यंत्रणा

सरकारी अर्थसंकल्प, वित्तीय संस्था आणि रिअल इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट ट्रस्ट (आरईआयटी) आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर इन्व्हेस्टमेंट ट्रस्ट (इनव्हिट) यासारख्या नाविन्यपूर्ण वित्तपुरवठा मॉडेलद्वारे निधी गोळा करण्याची राज्याची योजना आहे. परवडणाऱ्या घरांना प्रोत्साहन देण्यासाठी विकासक आणि घर खरेदीदारांसाठी सबसिडी योजना, कर प्रोत्साहन आणि इतर आर्थिक फायद्यांची रूपरेषा या धोरणात आहे.

संस्थात्मक चौकट

शहरी स्थानिक स्वराज्य संस्था (यूएलबी) आणि विकास प्राधिकरणांसह राज्य आणि स्थानिक स्तरावरील गृहनिर्माणाशी संबंधित संस्थांची क्षमता वाढविणे या धोरणात समाविष्ट आहे. विविध सरकारी विभाग, खाजगी क्षेत्रातील कंपन्या आणि नागरी समाज संघटना यांच्यात समन्वयाची चौकट स्थापन केल्यास गृहनिर्माण विकासाचा सर्वांगीण दृष्टिकोन सुनिश्चित होईल.

सामुदायिक सहभाग

गृहनिर्माण सोल्यूशन्स त्यांच्या गरजा आणि प्राधान्यांशी सुसंगत आहेत हे सुनिश्चित करण्यासाठी नियोजन आणि निर्णय प्रक्रियेत समुदायाच्या सदस्यांना सामील करण्याचे सरकारचे उद्दीष्ट आहे. गृहनिर्माण योजना, आर्थिक सहाय्य कार्यक्रम आणि औपचारिक गृहनिर्माणाचे फायदे याविषयी जनतेला शिक्षित करण्यासाठी जनजागृती मोहिमा राबविल्या जातील.

टेक्नॉलॉजी अँड इनोव्हेशन

कार्यक्षमता आणि गुणवत्ता वाढविण्यासाठी आधुनिक बांधकाम तंत्रज्ञान, नियोजन आणि व्यवस्थापनासाठी डिजिटल साधने आणि नाविन्यपूर्ण बांधकाम साहित्याचा अवलंब करण्याचा सरकारचा प्रस्ताव आहे. गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये स्मार्ट तंत्रज्ञानाचा समावेश केल्यास राहणीमान सुधारेल आणि स्मार्ट सिटी उपक्रमांना चालना मिळेल.

सामाजिक समावेशन

हे धोरण महिला, वृद्ध, दिव्यांग व्यक्ती आणि सामाजिकदृष्ट्या वंचित गटांसह उपेक्षित समुदायांच्या गरजा पूर्ण करते. झोपडपट्टीवासीयांना सन्मानाने राहणीमान मिळावे यासाठी राज्य झोपडपट्टी पुनर्वसन आणि पुनर्विकासासाठी विशिष्ट धोरणे विकसित करेल.

जोखीम व्यवस्थापन

विशेषत: पूर, भूकंप आणि चक्रीवादळ यासारख्या नैसर्गिक आपत्तीप्रवण भागात गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये आपत्तीरोधक वैशिष्ट्यांचा समावेश केला जाईल. आर्थिक अनिश्चितता, बाजारातील चढउतार आणि गृहनिर्माण विकासावर परिणाम करणारे इतर बाह्य घटक दूर करण्यासाठी जोखीम कमी करण्याची रणनीती आखली जाईल.

निष्कर्ष

शेवटी, राज्याच्या गृहनिर्माण धोरणाचे व्हिजन साध्य करण्यासाठी हा विभाग एक स्पष्ट आणि सर्वसमावेशक रोडमॅप प्रदान करतो. धोरणात्मक पुढाकार, वित्तीय यंत्रणा, संस्थात्मक चौकट आणि सर्वसमावेशक धोरणे महाराष्ट्रात शाश्वत आणि सर्वसमावेशक गृहनिर्माण वातावरण निर्माण करण्यासाठी भक्कम पाया देतात.

धोरणकर्ते, विकासक, वित्तीय संस्था आणि सामुदायिक संस्था या धोरणाच्या अंमलबजावणीत सर्व भागधारक सक्रियपणे सहभागी होतील. एकत्र काम करून ते महाराष्ट्रातील प्रत्येक रहिवाशाला सुरक्षित, परवडणारे आणि पुरेसे घर उपलब्ध करून देऊ शकतात. या धोरणाच्या यशस्वी अंमलबजावणीमुळे राहणीमान तर सुधारेलच, शिवाय राज्याच्या सामाजिक-आर्थिक विकासातही महत्त्वपूर्ण योगदान मिळेल, जिथे प्रत्येक नागरिकाला योग्य घराची प्रतिष्ठा आणि सुरक्षितता मिळते.

-----XX------XX-----

गृहनिर्माण विभाग
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई – ४०००३२

परिशिष्ट-ब

इंग्रजी भाषेतील " महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण धोरण- २०२५"

Housing Department
Government of Maharashtra



State Housing Policy - 2025

'My House, My Right'

(Affordable, Inclusive, Sustainable and Resilient)

TABLE OF CONTENTS

ANNEXURES

LIST OF ABBREVIATIONS

AHP	Affordable Housing in Partnership
AI	Artificial Intelligence
AIIMS	All India Institute of Medical Sciences
AMRUT	Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation
ARHC	Affordable Rental Housing Complexes
ASR	Annual Schedule of Rates
BDD	Bombay Development Department
BEST	Brihanmumbai Electric Supply and Transport
BIM	Building Information Modelling
BLC	Beneficiary-Led Construction
BLDC	Brushless Direct Current
BMC	Brihanmumbai Municipal Corporation
BSUP	Basic Services for Urban Poor
CDCPR	Comprehensive Development Control and Promotion Regulations
CDS	Cluster Development Scheme
CHS	Contributory Housing Scheme
CIDCO	City and Industrial Development Corporation
CLSS	Credit-Linked Subsidy Scheme
COVID-19	Coronavirus Disease 2019
CRZ	Coastal Regulation Zone
CSR	Corporate Social Responsibility
DCPR	Development Control and Promotion Regulations
DCR	Development Control Regulations
DMA	Directorate of Municipal Administration
DMIC	Delhi Mumbai Industrial Corridor
DNA	Dharavi Notified Area
DP	Development Plan
DRP	Dharavi Redevelopment Project
ECB	External Commercial Borrowing
ENS	Eco-Niwas Samhita
EPA	Environmental Protection Act
ESCROW	Escrow Account (held by a third party to manage financial transactions)
EWS	Economically Weaker Section
FDI	Foreign Direct Investment
FLFPR	Female Labour Force Participation Rate
FSI	Floor Space Index
GDP	Gross Domestic Product
GHTC	Global Housing Technology Challenge
G-hub	Growth Hub
GIS	Geographic Information System
GOI	Government of India
GR	Government Resolution
GST	Goods and Services Tax
HFCs	Housing Finance Companies
HIG	Higher Income Group
IH	Inclusionary Housing

IHSDP	Integrated Housing and Slum Development Programme
IIM	Indian Institute of Management
IIT	Indian Institute of Technology
InvITs	Infrastructure Investment Trusts
IOD	Intimation of Disapproval
IoT	Internet of Things
IPCC	Intergovernmental Panel on Climate Change
ISSR	In-Situ Slum Rehabilitation
IT	Information Technology
ITI	Industrial Training Institute
ITP	Integrated Township Project
ITP	Integrated Township Policy
JNNURM	Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission
JV	Joint Venture
LIG	Lower Income Group
LOI	Letter of Intent
LUC	Land Use Conversion
M&E	Monitoring and Evaluation
MAHAHOUSING	Maharashtra Housing Development Corporation
MAHAPREIT	Mahatma Phule Renewable Energy & Infrastructure Technology Limited
MahaRERA	Maharashtra Real Estate Regulatory Authority
MAVIM	Mahila Arthik Vikas Mahamandal
MBRRB	Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board
MCGM	Municipal Corporation of Greater Mumbai
MEU	Monitoring and Evaluation Unit
MFIs	Micro Finance Institutions
MHADA	Maharashtra Housing and Area Development Authority
MIDC	Maharashtra Industrial Development Corporation
MIG	Middle Income Group
MMR	Mumbai Metropolitan Region
MMRDA	Mumbai Metropolitan Region Development Authority
MOFA	Maharashtra Ownership Flats Act
MoHUPA	Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation
MoU	Memorandum of Understanding
MPBCDC	Mahatma Phule Backward Class Development Corporation
MRTP Act	Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966
NBFC	Non-Banking Financial Company
NDT	Non-Destructive Testing
NDZ	No Development Zone
NGO	Non-Governmental Organization
NICDP	National Industrial Corridor Development Programme
NIT	Nagpur Improvement Trust
NITI Aayog	National Institution for Transforming India Aayog
NMRDA	Nagpur Metropolitan Region Development Authority
NSDC	National Skill Development Corporation
NTDA	New Town Development Authority
OC	Occupancy Certificate

PAAA	Permanent Alternate Accommodation Agreement
PAP	Project-Affected People
PCMC	Pimpri Chinchwad Municipal Corporation
PCNTDA	Pimpri Chinchwad New Town Development Authority
PM	Prime Minister
PM Gati Shakti	Prime Minister Gati Shakti – National Master Plan for Multi-modal Connectivity
PMAY	Pradhan Mantri Awas Yojana
PMAY-G	Pradhan Mantri Awas Yojana – Gramin
PMAY-U	Pradhan Mantri Awas Yojana – Urban
PMRDA	Pune Metropolitan Region Development Authority
PPP	Public-Private Partnership
PSL	Priority Sector Lending
PTC	Permanent Transition Flats
PV	Photovoltaic
R&R	Rehabilitation and Resettlement
REITs	Real Estate Investment Trusts
RERA	Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016
RHZ	Rental Housing Zone
SDZ II	Special Development Zone II
SEZ	Special Economic Zone
SHG	Self-Help Group
SHIP	State Housing Information Portal
SPPL	Shivshahi Punarvasan Prakalp Limited
SPV	Special Purpose Vehicle
SRA	Slum Rehabilitation Authority
SRS	Slum Rehabilitation Scheme
SWAMIH	Special Window for Affordable and Mid-Income Housing
TDR	Transfer of Development Rights
TIG	Technology Innovation Grant
TOD	Transit-Oriented Development
TP	Town Planning
UCDH	Unified Citizen Data Hub
UDCPR	Unified Development Control and Promotion Regulations
UDRI	Urban Design Research Institute
ULB	Urban Local Body
VAMBAY	Valmiki Ambedkar Malin Basti Awas Yojana
VJNT	Vimukt Jati and Nomadic Tribes
WRI	World Resources Institute

PREAMBLE

Housing is a fundamental human need and a key driver of social, economic, and environmental development. It serves not just as shelter but as a source of security, dignity, and stability for individuals and families. Recognizing the transformative power of housing in shaping inclusive and resilient communities, the Government of Maharashtra envisions **“My House, My Right”** for all segments of society as the core guiding principle of its new Housing Policy.

The state stands at a pivotal juncture, where rapid urbanization, demographic shifts, climate change, and technological advancements are redefining the housing landscape. Since the last Housing Policy in 2007, Maharashtra has witnessed significant regulatory changes, including the adoption of the DCPR for Mumbai and the UDCPR for the rest of the state. These shifts, coupled with emerging socio-economic realities, call for a renewed, forward-looking policy framework.

This policy responds to urgent challenges such as a growing urban housing deficit, rising slum concentrations, inadequate housing for labourers and vulnerable groups including senior citizens, working women, & students, escalating land and construction costs, and climate-related risks. The COVID-19 pandemic further emphasized the critical role of housing in safeguarding public health and social stability, especially for migrant and low-income communities.

The new Housing Policy presents a comprehensive and inclusive strategy to enable the development of affordable, adequate, and sustainable housing. It aims to meet the diverse needs of Economically Weaker Sections (EWS), Low-Income Groups (LIG), and Middle-Income Groups (MIG), while promoting environmental sustainability, innovative construction technologies, and integration with livelihoods, mobility, and infrastructure. The policy has been shaped through extensive consultations with stakeholders including government bodies, regulatory authorities, financial institutions, developers, civil society, and subject experts. Their insights and expectations have been instrumental in formulating a holistic framework that aligns with the state's vision of **" My House, My Right” by 2030**.

As Maharashtra transitions into a more service-oriented economy with a growing urban population, this policy sets out a strategic direction to bridge the housing gap, stimulate economic development, improve quality of life, and build future-ready cities. By institutionalizing data-driven governance, evidence-based planning, enhancing ease of doing business, and strengthening financial and infrastructural ecosystems, this policy envisions a housing sector that is not only responsive to today’s needs but also resilient to tomorrow’s uncertainties. It positions the state as a **Facilitator, Catalyst, Builder, and Regulator**, guiding the housing sector towards equitable growth and ensuring that every urban resident can access safe, affordable, and sustainable housing in a well-planned and economically vibrant Maharashtra.

SECTION: 1 Urban Housing Scenario in Maharashtra

Introduction

Maharashtra, India's second-most populous and third-largest state by area, stands as a dynamic economic powerhouse contributing ~13% to the national GDP. With rapid urbanization, currently at 45% driven by industrialization, service-sector growth, and infrastructure development, the state hosts prominent urban centres such as Mumbai, Pune, Nagpur, and Nashik.

The urban landscape is governed through 29 Municipal Corporations, 244 Municipal Councils, and 147 Nagar Panchayats, overseeing a diverse city classification ranging from metropolitan hubs to small urban centres. Migration trends, particularly for employment and education, have significantly reshaped urban demographics and intensified housing demands across classes of cities.

1.1 Purpose

The previous housing policy was published in the year 2007. Subsequently, drafts of the housing policy were prepared in 2015 and 2021, but they were not published. Considering the significant developments in the housing sector, the Development Control and Promotion Regulations (DCPR) applicable to Mumbai, and the Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR) applicable to the rest of the state, this housing policy is being formulated with the aim of achieving the objectives of "Housing for All" and a slum-free Maharashtra. The new housing policy must focus on the Economically Weaker Sections (EWS), Low-Income Groups (LIG), and Middle-Income Groups (MIG). Additionally, during the COVID-19 pandemic, complex socio-economic challenges emerged, such as labor migration and commuting issues, highlighting the need to provide housing for workers near their workplaces. It is also necessary to utilize new construction technologies in the housing sector to reduce building costs and thereby make housing more affordable in practical terms. With the growing impact of climate change on daily life, it has become essential to incorporate environmentally impactful factors into the housing sector. Therefore, prioritizing green and environmentally friendly sustainable development has become a necessity of the times. Considering all these factors, it has become imperative to formulate a new housing policy for the state.

To understand the needs and expectations of various stakeholders in the housing sector, the Housing Department held extensive discussions with various government agencies such as the Slum Rehabilitation Authority (SRA), Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA), Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA), and Shivshahi Punarvasan Prakalp Ltd. (SPPL). In addition, detailed discussions were held with organizations related to the housing sector, developers, and subject matter experts regarding the housing policy. These discussions also included a comprehensive review of the expectations of various stakeholders regarding the housing policy. In order to develop an effective and sustainable housing policy and determine its direction, it was necessary to incorporate the opinions of all relevant stakeholders. Hence, the Housing Department conducted a wide-ranging consultation process with all concerned parties. As financial planning and management are critical for any development project, in-depth discussions were also held with leading banks and non-banking financial institutions regarding their expectations, challenges, and perspectives to determine what

should be included in the new housing policy. The draft housing policy was published on the official website on 25/09/2024, inviting suggestions and objections. Around 1,800 suggestions/objections were received and considered thoroughly, based on which this policy has been finalized.

1.2 Overview of Current Housing Situation in Maharashtra

Maharashtra, as one of India's most urbanized and densely populated states, faces a complex housing scenario driven by rapid urbanization, high migration rates, and increasing demand in cities like Mumbai, Pune, and Nagpur.

The state is grappling with a significant housing shortage, particularly for the Economically Weaker Sections (EWS) and Low-Income Groups (LIG). Around 52 lakh people reside in slums in Mumbai alone, and Maharashtra accounts for over 18% of the national slum population. The affordability crisis is most acute in metropolitan areas, where increasing cost of land and construction have made homeownership unaffordable for a large portion of the population, making Maharashtra the second-most expensive housing market in India.

The state's urbanization rate of 45%, above the national average, has outpaced the formal housing supply, leading to the growth of informal settlements and substandard housing stock. Despite government efforts such as slum rehabilitation, affordable housing schemes, and incentives for private developers, key challenges persist due to speculative real estate trends, policy gaps, and structural market issues. To ensure inclusive, adequate, and affordable housing for all, Maharashtra requires a coordinated, long-term, and multidimensional policy response.

1.3 Challenges in Housing Sector in Maharashtra

The housing sector in Maharashtra faces several significant challenges, impacting both urban and rural areas. These challenges stem from a combination of rapid urbanization, economic disparities, affordability, and socio-cultural factors.

a) Rapid Urbanization and Population Growth: Maharashtra, particularly Mumbai, is experiencing rapid urbanization, leading to a substantial influx of people from rural areas and other states. This has resulted in overcrowding and a severe housing shortage.
b) Slum Proliferation: A considerable portion of the urban population lives in slums with inadequate access to basic amenities, posing major redevelopment challenges.
c) Affordable Housing Deficit: Despite numerous schemes, there is a persistent shortage of affordable housing for the EWS, LIG & MIG population. High land costs, construction expenses, and approval process make it difficult to deliver affordable housing at scale.
d) Land Acquisition Issues: Disputes over land ownership, resistance from local communities, and inadequate compensation for land acquisition delay housing projects.
e) High Construction Costs: Escalating prices of materials and labour make housing unaffordable, while sustainable construction methods remain underutilized due to their high upfront costs.
f) Inadequate Infrastructure and Services: The lack of adequate infrastructure, such as roads, public transportation, water supply, and sewage systems, hampers the development of new housing projects, especially in peri-urban and rural areas.

g) Financial Constraints: Access to affordable finance for both developers and homebuyers is a critical issue, due to high-interest rates, stringent loan eligibility criteria, and limited financial literacy among lower-income groups restrict their ability to invest in housing.

h) Environmental Concerns: Unplanned urban expansion is leading to ecological degradation. The need for sustainable and eco-friendly housing solutions is critical but challenging to implement on a large scale.

i) Social and Cultural Barriers: Socio-cultural factors, including resistance to change and relocation, especially in slum rehabilitation projects, pose significant challenges.

1.4 Need for the Policy

Maharashtra faces a significant urban housing shortage, estimated at 19.4 lakh EWS units during 2012–17, according to the Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation. To address this, the State committed to delivering 19 lakh houses, mainly for the EWS, LIG, and MIG categories. While nearly 9 lakh homes have already been constructed under various government schemes, while the remaining 10 lakh has been prioritized by the state and is planned to be fulfilled by 2027. This time-bound goal emphasizes the need to develop a forward-looking policy by reviewing the previous government's housing policy and addressing the evolving economic and social landscape. It also underlines the importance of clearly defining the state's role as a facilitator, catalyst, builder, and regulator.

The COVID-19 pandemic further emphasized the critical role of safe and adequate housing, as overcrowding and poor sanitation became more evident. Also, due to significant social and economic changes in the state, rapid urbanization is taking place, which has resulted in a substantial increase in the demand for affordable housing. Therefore, the new policy must prioritize and ensure support for affordable housing projects, while also incorporating the benefits of economic growth. As a result, there is an urgent need for an inclusive housing policy that enhances flexibility within the housing sector to meet the changing demands, supports sustainable development, and ensures equal opportunities for housing for all residents of Maharashtra.

SECTION: 2 Policy Objectives & Principle

The policy aims to establish sustainable, affordable, environmentally friendly, and climate-resilient housing by adopting an objective, data-driven decision-making approach and leveraging new technologies. Its objective is to create an inclusive housing policy that takes into account evolving social and economic factors.

The government recognizes housing as a fundamental necessity for every citizen. Through this policy, the government aims to provide affordable, sustainable, eco-friendly, and modern housing to every citizen. To achieve this, the government is committed to taking all necessary measures to ensure that every citizen has access to housing by the year 2030.

Housing Need & Demand Survey Analysis:

To achieve this, the government will conduct a statewide survey to determine the precise housing needs. The housing need survey & analysis will be extensively conducted and completed by 2026, and housing needs will be assessed on a district basis. The housing policy focuses on enhancing the availability of adequate, affordable, and durable homes for all residents, thereby improving the probability of home ownership. This policy also seeks to positively impact the housing sector and its associated industries, contributing to overall economic growth.

The Maharashtra Housing Policy - 2025 adopts a comprehensive approach to address the state's diverse housing needs. It emphasizes affordable housing initiatives targeted at Economically Weaker Sections (EWS), Low-Income Groups (LIG), and Middle-Income Groups (MIG), offering various schemes and incentives. The policy encourages redevelopment of old buildings to improve living conditions and optimize land use, and it focuses on transforming slums through public-private partnerships. It promotes inclusive housing by capturing resources created by private market, integrated townships that offer affordable housing with essential services, and industrial workers' housing to ensure proximity to workplaces.

The policy focuses on green building initiatives to promote sustainable development through eco-friendly practices and certifications. To ensure inclusive development, the policy also attempts to address affordable housing for other vulnerable groups such as senior citizens, working women, students, Project Affected Persons (PAPs) and migrant workers. Senior citizen housing addresses unique safety and accessibility needs, and community support, and housing for students and working women ensures safety and affordability. Project-Affected Persons (PAP) housing provides solutions for those displaced by development projects. Affordable rental housing schemes cater to transient populations, including migrant workers and students.

The policy outlines financial strategies to facilitate access to affordable housing loans and construction finance. It promotes innovative construction technologies for efficiency and sustainability and streamlines regulatory processes to enhance the ease of doing business for developers. Urban planning reforms proposed in the policy aim to accommodate future growth and promote balanced regional development.

Additionally, the policy invests in training and skill development for construction workers and professionals, ensuring high-quality housing construction through stringent quality control measures. Overall, this policy aims to create a balanced and inclusive housing ecosystem in Maharashtra, addressing various population segments' needs while promoting sustainable development and economic growth.

2.1 Objectives of the Policy

The housing policy focuses on improving access to housing by provision of adequate, affordable, and sustainable housing for all residents. It further aims to leverage the positive impact of growth in housing sector on the allied sectors, and thereby on the economy.

The objectives of the housing policy in the state include:

i. Access to Housing: To ensure the access to housing by providing universal access to affordable, eco-friendly, and modern homes by 2030.

ii. Housing Need Survey & Analysis: To conduct a statewide, district-wise housing survey by 2026 to enable evidence-based planning and support housing sector growth.

iii. Housing Sector as Driver of Economic Growth: To position housing as a catalyst for economic growth, generating employment and supporting allied industries.

iv. Environmental Sustainability: To promote eco-friendly materials and technologies in housing construction for minimal environmental impact.

v. Affordable Housing: The objective is to provide sustainable, safe, and affordable housing for the economically vulnerable sections of society within the state.

vi. Slum Rehabilitation: To redevelop slums and improve living conditions, working towards a slum-free Maharashtra.

vii. Integrated Urban Infrastructure: To link housing with essential infrastructure like roads, water, and sanitation for organized development.

viii. Walk to work: To integrate housing with nearby employment opportunities, reducing commute times.

ix. Regulation and Enforcement: To update housing regulations for better quality, safety, and effective oversight.

x. Rental Housing: To boost rental housing through incentives and a robust regulatory framework.

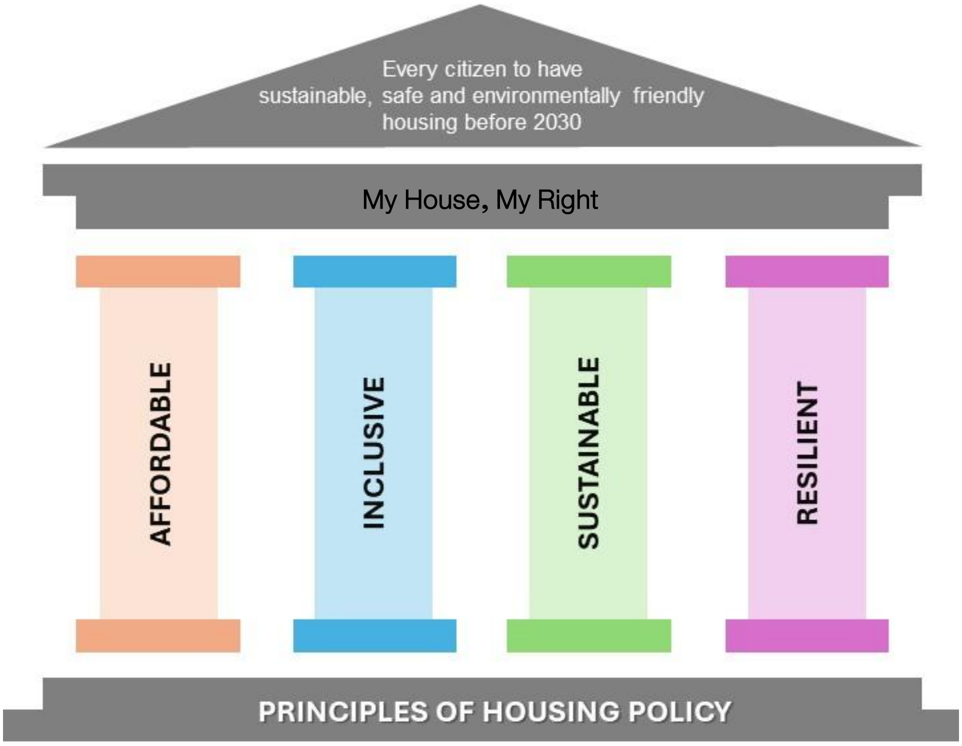
xi. Inclusive Housing: To address needs of specific groups such as senior citizens, students, working women, and migrant workers.

xii. Technological Adoption: To encourage cost-effective, green, and efficient construction technologies.

xiii. NGO and Expert engagement: To involve NGOs and think tanks for a participatory, forward-looking housing policy.

2.2 Principles of the Policy

This housing policy is guided by four main principles: Affordable, Inclusive, Sustainable and Resilient. Each aspect of the policy is aligned with at least one of these principles.



A. Affordable:

To enable the construction of affordable housing, a balanced approach addressing both demand and supply factors in the housing sector is proposed as follows:

- Ensure availability of affordable housing through supply-side initiatives such as affordable land, incentives for Floor Area Index (FSI), fee concessions, etc. and demand-side initiatives such as financial assistance, finance for housing, etc.
- Ensuring minimum standards of quality and safety even if the construction is carried out at affordable rates.

B. Inclusive:

Framing targeted policies for inclusive housing development providing access to housing for all irrespective of their social and financial standing, such as,

- Social housing for Economically Weaker Sections (EWS) and financial assistance for Low-Income Groups (LIG)
- Promoting mixed-income neighbourhoods and integrated townships
- Ensuring easy \accessibility to elderly and physically challenged residents in all the housing projects
- Guidelines for senior citizen housing
- Special housing facilities for working women and students to ensure access to safe, affordable, and quality housing.

C. Sustainable:

Sustainability in housing refers two important aspects:

1. Ensuring that the housing is environmentally sustainable during construction - the principle of Reduce, Reuse, Recycle will be the basis.
    - This can be achieved by promoting energy efficiency, renewable energy integration, water conservation, use of sustainable and recycled materials, efficient site planning, passive design elements, etc.
    - Optimum use of serviced land.
    - Incorporation of green building standards and incentivising green building certification.
    - Ensuring that the construction techniques being used are environmentally sustainable.
2. Minimum negative impact on the environment throughout the lifecycle of the building.
    - This can be achieved through use of energy-efficient appliance and renewable energy sources.

D. Resilient:

Considering climate change, it is essential to develop housing that reduces environmental degradation, minimizes disaster-related damages, and enables easier post-disaster recovery. Environmentally sustainable housing involves the integration of various strategic components, such as:

- Efficient land use and zoning regulations
- Planning of eco-friendly buildings
- Use of sustainable construction materials
- Flood-resistant and flood-mitigation planning
- Adoption of heat-resistant construction materials, techniques, and technologies

SECTION: 3 Policy Measures

I). Data-driven Decision Making

3.1 Housing Need & Demand Survey Analysis

The government will undertake a comprehensive statewide survey to accurately assess housing requirements. This detailed housing need survey and analysis will be carried out across all districts of the state and is targeted for completion by 2026, enabling a district-wise understanding of housing demand. These surveys will focus on understanding existing housing conditions, socio-economic profiles, and access to basic infrastructure and services. The collected data will serve as the foundation for policy formulation, resource allocation, and prioritization of housing projects to address diverse regional and demographic needs effectively.

Demand Analysis

As a key element of the survey, demand analysis will focus on capturing both present and anticipated housing demand across income brackets and geographic regions. It will encompass migration patterns, rental housing dynamics, and the need for affordable, rental, and special category housing. This data-driven approach will enable the State to align housing supply strategies with real-time, ground-level demand, ensuring more responsive and effective planning.

Need Based

The survey will adopt a need-based framework to ensure inclusive and equitable housing solutions. It will identify and analyze the specific requirements of vulnerable groups including economically weaker sections (EWS), low-income groups (LIG), working women, senior citizens, students, and persons with disabilities. Insights from this analysis will inform the development of customized housing schemes and support mechanisms, ensuring that every segment of society is addressed under the State’s housing initiatives.

3.2 Creation of State Housing Information Portal (SHIP)

To enable data-driven and evidence-based policymaking in the housing sector, the Government of Maharashtra proposes the development of the State Housing Information Portal (SHIP). This portal is envisioned as a centralized, digital platform that will serve as a comprehensive repository of integrated housing-related data across the state, facilitating a scientific and objective approach to planning and implementing affordable housing initiatives.

A critical focus of SHIP will be the collation and analysis of both demand and supply-side data in the housing sector. It will provide granular insights into the housing needs at the district level, supported by information from the statewide housing need survey. At the same time, it will map existing housing stock, track ongoing construction, and maintain updated records of vacant units.

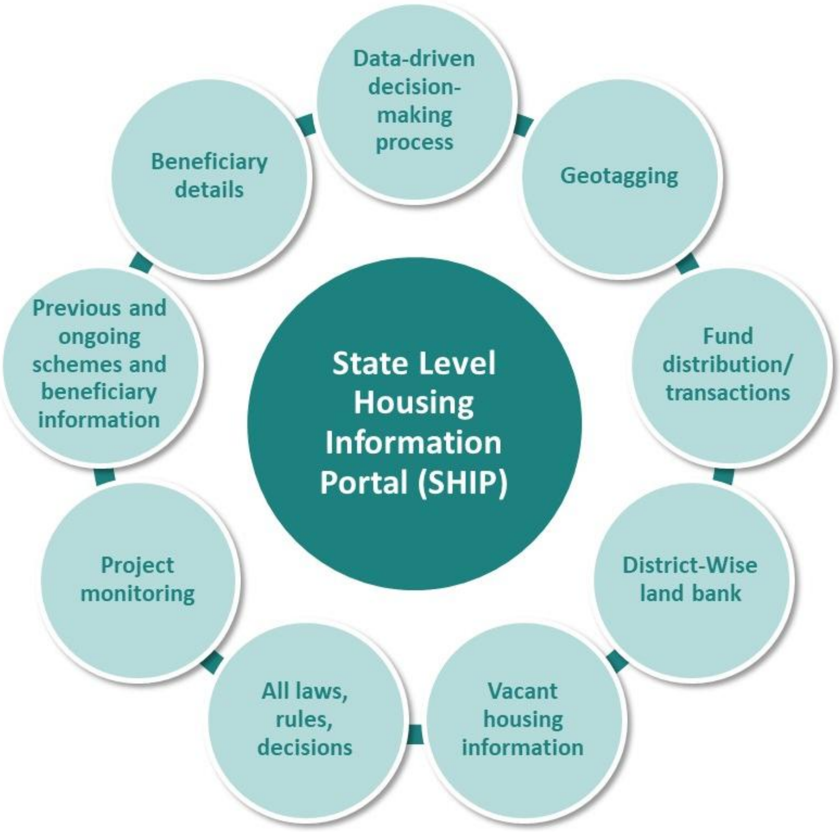
Given the scarcity of land, especially in urban areas, SHIP will include a geospatial database of buildable land across districts. This will help identify land parcels suitable for residential development, supporting more efficient land use planning and project implementation.

While compiling this information, coordination will be maintained with other departments of the State Government as well as with the Government of India's PM Gati Shakti initiative. Various housing schemes are being implemented across the state through the respective implementing agencies. The data will include details such as available and unoccupied dwelling units under these schemes, beneficiary-related information, and the current status of projects. This will help ensure efficiency and transparency in the implementation of these housing schemes.

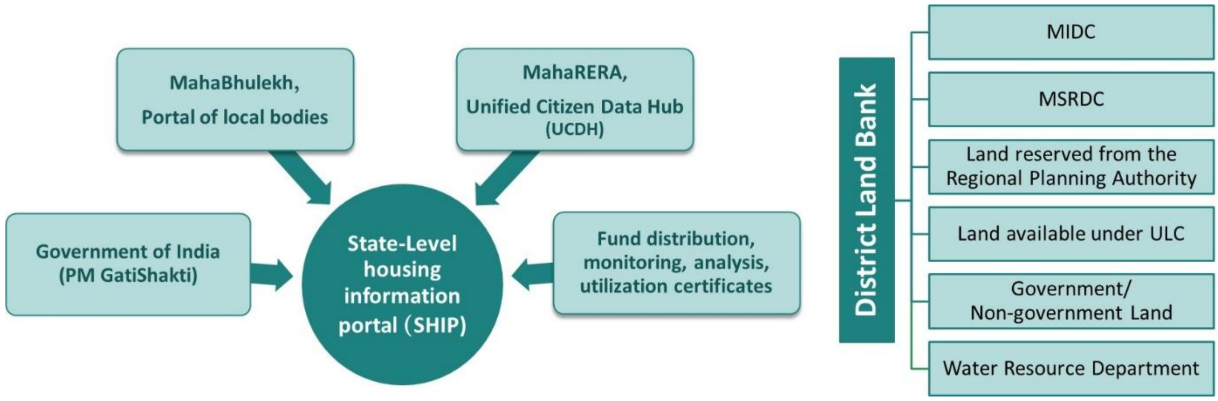
The implementation of the schemes should uphold financial management, operational efficiency, timeliness, and transparency. To facilitate this, the portal will incorporate components such as fund disbursement, monitoring, analytics, and utilization certificates, among others.

To ensure that the portal remains current and dynamic, it is proposed that Artificial Intelligence (AI) and data mining tools be integrated for automated data analysis, forecasting, and regular updates. Moreover, SHIP will be designed to interface with existing digital infrastructure, such as the PM Gati Shakti platform, MahaBhulekh, MahaRERA, and development authority GIS portals etc., ensuring compatibility and maximizing the value of existing datasets.

The State Housing Information Portal (SHIP) is proposed as follows:



The integration of other departments of the state with the State Housing Information Portal (SHIP) is proposed as follows:



By creating SHIP, Maharashtra aims to build a robust digital backbone for its housing sector while enhancing transparency, improving coordination, accelerating project delivery, and empowering all stakeholders with accurate and actionable information.

3.3 Creation of Land Bank Database for Government Land Suitable for Residential Use

To ensure effective planning of housing projects undertaken by public authorities, it is essential to have comprehensive information on land available with government and semi-government bodies. Access to such consolidated data significantly streamlines the planning and implementation of housing schemes.

Accordingly, a state-wide survey shall be conducted to create a land bank and compile district-wise data on buildable land by 31st March 2026. This exercise will be carried out in coordination with the Revenue and Forest Department as well as PM Gati Shakti. The consolidated information will be integrated and made accessible through the SHIP portal.

II). Creation of Affordable Housing Stock

The state has set a target of building 35 lakh houses for social housing for economically weaker sections (EWS) and low-income groups (LIGs) by 2030, for which an investment of Rs 70,000 crore is expected. The target is to build 50 lakh houses in the next 10 years. To achieve this ambitious target, existing provisions under the DCPR/UDCPR and relevant institutional frameworks will be strengthened and modified as needed. Additionally, active participation from the private sector will be promoted through a range of incentive-based measures.

A). Green-field Development

3.4 Inclusive Housing

According to Clause 3.8.2 of the Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR) related to Inclusive Housing, for development proposals on land parcels exceeding 4000 sq.m. within the limits of Municipal Corporations having a population of 10 lakhs or more, it is mandatory to allocate at least 20% of the net plot area, built-up area, or dwelling units to MHADA for further allotment.

Existing provision 3.8.2 of the UDCPR related to Inclusive Housing, MHADA receives units or land from developers in the following manner:

1. The developer provides affordable housing plots measuring 30–50 sq.m. for the Economically Weaker Section (EWS) or Low-Income Group (LIG) to MHADA; or
2. The developer allots 20% of the total land area on the same site or within a 1 km radius to MHADA; or
3. The developer constructs housing equivalent to 20% of the total area for EWS/ LIG and hands it over to MHADA.

Mode of Operation:

- Within six months from the date of building permission, MHADA must finalize and provide the list of beneficiaries to the developer. MHADA conducts a lottery to determine the eligible beneficiaries.
- Allotment of units to these beneficiaries is done by the developer at the Ready Reckoner construction rate of the year in which the Occupancy Certificate (OC) is issued, plus 25%, out of which only 1% is retained by MHADA towards administrative charges.
- Under this scheme, MHADA’s role is limited to fixing the sale price and supplying the list of beneficiaries. All financial transactions take place directly between the developer and the beneficiaries.
- If MHADA fails to provide the beneficiary list within six months, the developer may receive the list from another government-designated authority within the same period.
- If that authority also fails to provide the list, the developer is permitted to sell the units independently following the same terms.
- Until the Occupancy Certificate is issued for the units under the 20% provision, the planning authority must not issue the OC for the rest of the project.

- As per Clause 3.8.2(b)(vii) of the UDCPR, the government may, in the future, designate an authority other than MHADA for this purpose, if deemed necessary.

To address these issues and augment supply of inclusive housing, the proposed reforms are as follows:

a) **Applicability of the provisions:** Currently, inclusive housing provisions are only applicable in the Municipal Corporations having population more than 10 lakhs which covers only nine Municipal Corporations in the state. Given the increasing urbanization and the rising demand in the housing sector, it is essential to extend these provisions to all areas under Metropolitan Region Development Authorities to boost the supply of inclusive housing while ensuring appropriate cost regulation.

b) **Creation of Maha-Awas portal:** When the planning authority gives planning permission to the residential project with plot area above 4,000 sq.mt, it shall be intimated to respective board of MHADA. An AI-based online portal can be created for the same. This will bring transparency to the entire process of creation of inclusive housing units, their timely completion and allotment. This information should also be integrated with the Unified Citizen Data Hub (UCDH).

c) Units developed or received under inclusive housing schemes or Integrated Township Schemes must be registered on the UCDH immediately after RERA registration. AI should be utilized during registration so that citizens are promptly informed about the availability of housing units. Citizens should be allowed to apply for these units via Maha-Awas app within two months. Thereafter, the lottery process can be conducted within one month, and the distribution of units can be completed in the following month.

d) A formal agreement between the beneficiary and developer will determine all financial aspects as per RERA provisions. This will ensure RERA protection for beneficiaries. This clearly defined process will help overcome the challenges encountered during the implementation of inclusive housing provisions.

e) The state plans to augment at least 5 lakh houses under Inclusive Housing provisions.

3.5 Industrial Workers' Housing

Maharashtra is the most industrialized state in the country and continues to be a leader in the industrial development with its vision focused on accelerated industrial growth and sustainable development. Maharashtra aims to become largest employment creating state by 2025. This large work force will come from local as well as migrant workers. With the large-scale industrialisation, providing adequate and safe housing for this workforce in the proximity of workplace is very important.

Hon. Prime Minister has given the slogan of "walk-to-work". The state has promoted the concept through The Industrial Policy of Maharashtra through which the companies are encouraged to provide housing for employees within 5km radius. MIDC shall be the planning authority for such areas and other government agencies will participate for development.

Further to this, the government proposes following policy measures:

a) All housing assets developed for industrial workers shall initially be allotted on a rental basis for a period of 10 years, following which it will be transferred with ownership rights.

b) On the concept of Walk to Work, around 10% to 30% land should be reserved for housing in MIDC areas. Such land should be handed over to the appropriate authority at the applicable acquisition price, so that authority can create adequate housing stock in such areas. The authority can also partner with the private industries to provide housing for industrial workers in PPP model. As per CDCPR 4.2 land use classification, Section 4.2.1 provides for ‘support uses’, which allow residential development along with educational, institutional, assembly, business, and mercantile uses, permissible up to 20% of the plot area. There should be a mandatory provision requiring at least 50% of the ‘support uses’ to be allocated for residential purposes.

c) The guidelines for development of industrial workers housing using PPP model should be prepared by the Department of Industries and Labour.

d) It is proposed to reserve 10% to 15% of the land suitable for housing project adjacent to the ambitious infrastructure projects (e.g., adjacent to Samruddhi Highway, Delhi Mumbai Industrial Corridor (DMIC), etc.).

e) The Central Government has launched a highly ambitious National Industrial Corridor Development Programme (NICDP). Under this programme, it is essential to develop integrated infrastructure support for industrial and economic development.
The information available under this program should be made available through a Unified Citizen Data Hub (UCDH).

f) To provide adequate number of affordable houses around these industrial areas, taking into account the urbanization due to industrialization.

g) The Affordable Rental Housing Complexes (ARHC) scheme under PMAY and rental housing projects under other state schemes shall be leveraged to provide rental housing for migrant industrial workers. Ownership for such schemes shall be with the company / employer.
    - The ownership of such flats/ projects will be with the respective companies
    - MoU to be done with MIDC
    - For such projects, the help of private companies should be taken for the construction and maintenance of the said projects. Or a Special Purpose Vehicle (SPV) should be created to implement the said projects.

3.6 Senior Citizen Housing

As per Census 2011, Maharashtra has an elderly population share of around 10%, which is higher than the national average. It is projected to increase further to reach a 17% share by 2036. Over the years, the joint family structure is slowly being replaced with nuclear families. Additionally, the emerging trend of younger population settling at different locations for jobs brings focus on senior living. Various studies suggest that the demand for senior citizens housing is expected to grow significantly over the next five to ten years. Real estate developers in Maharashtra have already identified ‘Senior Citizen Housing’ as an important real estate sector.

To encourage private developments in this sector and regulate the sector better, following steps are proposed:

a) Senior Citizen Housing/ Retirement Homes shall be identified as a separate category under building use, and specific definitions shall be provided in the UDCPR.

b) The senior citizen housing can be allowed in residential zone and green zone.

c) Monitoring committee shall be established at district level, and all the senior citizen housing projects will need to be registered with the Monitoring committee.

d) Mandatory registration of the senior citizen housing projects with RERA and Monitoring Committee

e) Mandatory requirements to advertise/market project as senior citizen housing
   - Location - Such project shall be well connected to the public transport and social amenities, within 5 km from the medical centre/ hospital
   - Registration of senior citizen housing with RERA and monitoring committee
   - Tie-up with nearest medical centre/ Hospital
   - Onboarding a registered service provider (Registration of service provider shall be mandated under RERA)
   - Tie-up with NGO
   - Mandatory amenities – open recreational area, gymnasium, multipurpose room, indoor games area, dining room, nurse station
   - Mandatory services – dining facilities, housekeeping facilities, 24/7 ambulance service, 24/7 nurse, doctor on-call, emergency alarm system, panic alarm button, psychological councillor on-call, Physiotherapist on-call
   - Safety and security provisions as per MahaRERA Order No. 55/2024.

f) Inclusion of specific planning and building regulations in the UDCPR
   - Adding Senior Citizen Housing as a separate building typology
   - Minimum plot area – 3000 sq.mt
   - Maximum ground coverage – 35%
   - Minimum access road requirement – 12 m
   - Requirements of staircase, lifts, corridors, toilets, kitchen, door openings etc. as per MahaRERA Order No. 55/2024 and with reference to National Building Code and Homogenised Guidelines and Standards for Universal Accessibility
   - Green Building Design Principles as per MahaRERA Order No. 55/2024.

g) Provision of senior citizen housing component in integrated township policy
   - 20% of the allowed amenity space shall be reserved specifically for Senior citizen housing / Retirement homes
   - Additional incentives to the developers providing senior citizen housing in township projects.

h) Incentives for senior citizen housing projects

<u>For developers:</u>

- Maximum permissible FSI for senior citizen housing projects in residential zone: 2.5 (to be treated as basic FSI)
- Senior citizen housing to be permissible in green zone with FSI 1
- Single window clearance to expedite approval process for senior citizen housing projects
- Allowing mixed-use development where commercial use permitted up to 15% of utilised FSI

- Concession in development charges
- Goods and Services Tax (GST) at 1%
- Technology Innovation Grant (TIG) Rs. 500/ Sqm
- Solar Subsidy

For service providers:

- Facilitate tie-up with Medical Centres and NGOs
- Green technology and innovation grant for incorporating green systems and technological interventions to improve quality of service to the residents
- Performance-based incentives – rewards for retirement homes that achieve high standard of care and assistance

For buyers:

- Discount in Property Tax
- Stamp duty of Rs. 1,000

i) Redevelopment of old and dilapidated old age homes/ orphanages on government land to accommodate them along with senior citizen housing projects.

3.7 Student Housing

There is a steady inflow of migrating students particularly in large metro cities and major education hubs. According to the 2011 Census, approximately 7,75,062 students migrated to Maharashtra for educational purposes. The highest student migration was recorded in cities such as Mumbai, Thane, Pune, Nagpur, and Chatrapati Sambhajinagar, primarily due to the presence of institutions of national importance like IIT, IIM, and AIIMS. While on-campus accommodation is the preferred choice for most students, the availability of hostel facilities is often insufficient to meet the growing demand. This gap presents a significant opportunity for private operators to enter and expand within this segment.

In 2017, the number of migrant students in Maharashtra was around 16,00,000, one of the highest in India, whereas the number of available beds could only accommodate about 48% of the migrant students, highlighting the need and potential for development. With focused incentives and proper guidelines for student accommodation, the private participation in this sector can be encouraged to bridge the wide unmet demand that exists currently.

Student housing as a real estate asset class is expected to have higher rental yield as compared to office and commercial spaces, but due to lack of regulatory framework and enough incentives, the private developers and operators are reluctant to enter the sector.

Hence, the Policy focus is required in the following areas:

a) All housing stock developed for student housing would be allocated solely on a rental basis.
b) Preparation of guidelines for student housing for standardisation of space requirement, amenities and services offered.
    - Space requirement per student
    - Amenities such as study room, gymnasium, and recreation room

- Kitchen and dining facilities
- 24/7 security and Closed-Circuit Television (CCTV) in common areas
- Universally accessible design as per UDCPR
- Sustainable building design elements as per UDCPR
- Tie-up with nearby medical facility

c) Designating land specifically for student housing near universities, streamlining zoning regulations to facilitate construction of such housing

d) Making MHADA and ULB land in the vicinity of the Universities available for construction of student housing

e) Encouraging private sector in student housing through following models:

- Private developer building a student housing on private land and operating it either by himself or by giving it on long lease to the operator.
- Private developer building a student housing on Institution's land.
- Utilising unsold residential inventory in the proximity of the educational institutions as student housing after required modifications.

f) Registration of the student housing with the monitoring committee to ensure physical standards, safety, operations, and maintenance of the facilities.

g) Proposed incentives under student housing

To the developers:

- Allowing mixed-use development where commercial use permitted up to 15% of utilised FSI
- Premium FSI charges at the rate of 15% of land rate in ASR
- Payment of development charges in instalments
- GST at 1%
- Waiver of Registration and Stamp Duty charges
- Solar Subsidy and Technology Innovation Grant (TIG)

To the operators: *(Can be University, College, School, NGO, Trust, CSR or firms)*

- Reduced Property Tax for first ten years of operation
- Performance-based incentives – rewards for student housing that achieve high standard of service.
- Electricity and water supply shall be provided at residential tariff rates.
- Statutory regulations for operators
- Single portal to facilitate rental

h) The Government of Maharashtra has shortlisted a building owned by MHADA in Tardeo with compact apartments for its first student housing project. The idea is to offer "Modern and safe studio apartments" on rental basis to students in the city.

3.8 Working Women's Housing

The National Sample Survey's Periodic Labour Force Survey reports that the female labour force participation (FLFPR) in Maharashtra was almost 31% in 2017-18 which is higher than the national average of 23%. There is also an increase in the percentage of females migrating to Maharashtra for the reason of employment i.e., from 10% in 2001 to 14% in 2011 (Census 2001 and 2011). Increasing share

of women in work force along with new opportunities for them in the urban areas has led to many women choosing to migrate for the purpose of employment. Housing for working women is intended to provide safe and affordable accommodation options to such women who travel from different districts and states for employment, training and on official visits.

Government of Maharashtra has published its fourth Women Policy in 2024 which aims to provide necessary opportunities and facilities to women and girls in the state. One of the focus areas of this policy is ‘Working Women’s Hostels’. These hostels will be provisioned at the district and Taluka level and in all cities offering high quality services, safety, and security. Public-private partnerships will be explored to meet the increasing demand for such hostels/ housing.

Following measures are proposed for promoting working women’s housing in the state:

a) All housing stock developed for working women housing would be allocated solely on a rental basis.
b) Preparation of guidelines for working women’s housing for standardisation of space requirement, amenities and services offered.
    - Amenities such as library, gymnasium, and recreation room
    - Kitchen and dining facilities
    - 24/7 Security and CCTV in common areas
    - Universally accessible design as per UDCPR
    - Sustainable building design elements as per UDCPR
    - Tie-up with nearby medical facility
    - Provision of day-care facility within working women’s housing or tie-up with nearby day-care centre
c) The working women’s housing shall be within 5km radius from the major job centres.
d) Certain percentage of area shall be reserved for working women’s housing in the new Town Planning (TP) schemes coming up in the vicinity of the IT Parks, Business Hubs
e) As per UDCPR Integrated Information Technology Township 14.10.3 permissible uses are general; however, it shall be mandatory to allocate at least 10% for working women’s housing.
f) Making MHADA and ULB land available for construction of housing for working women
g) Allowing construction of working women’s housing on plots demarcated as ‘Amenity Spaces’ and ‘Accommodation Reservations’
h) Preparation of guidelines for operation of working women’s housing
    - Flexible timings
    - Tie-up with NGOs
i) Registration of the working women’s housing with the monitoring committee to ensure physical standards, safety, operations and maintenance of the facilities.
j) Encouraging development of housing for working women through following models:
    - Private developer building working women’s housing on private land and operating it either by himself or by giving it on long lease to the operator
    - Employer building working women’s housing in the proximity of his company
    - Conversion of rental housing schemes into working women’s housing

k) Leveraging financial assistance from Central Schemes (Sakhi Niwas) for construction of working women's housing

l) If any benefits are provided, strict regulations must be in place to prevent misuse. These should include restrictions on individual resale and allotments being on a non-ownership basis. Individual units must not exceed the EWS (Economically Weaker Section) area limit, and shared facilities such as common kitchens and toilets may be permitted. With these and other reasonable safeguards, we may consider offering significant benefits for working women's housing.

m) The State Government may also explore a scheme where MHADA or MAVIM enlists private apartments on its platform and enters into agreements with property owners. This would allow working women to choose from registered apartments while ensuring that owners do not face issues related to the Rent Control Act or eviction difficulties, as a government agency would be part of the agreement. This system would also protect working women from rent exploitation while providing them with secure rental housing.

n) Proposed incentives under working women's housing:

To the developers:

- Allowing mixed-use development where commercial use permitted up to 15% of utilised FSI
- Solar Subsidy and Technology Innovation Grant (TIG)
- Premium FSI charges at the rate of 15% of land rate in ASR
- Payment of development charges in instalments
- GST at 1%
- Waiver of Registration and Stamp Duty charges

To the employers providing working women's housing:

- Convergence with the existing State/Central schemes or provisions.
- Single window clearance system.

To the operators:

- Reduced Property Tax for first ten years of operation
- Performance-based incentives
- Statutory regulations for operators
- Single portal to facilitate rental
- Electricity and water supply shall be provided at residential tariff rates.

3.9 Affordable Housing in Integrated Townships

Regulation 14.1 of the UDCPR allows for the development of Integrated Township Projects (ITPs) on land parcels of 40 hectares or more in Regional and Development Plan areas, with mandatory provisions for social housing comprising 15% of the residential FSI, allocated as 25% for EWS and 75% for LIG tenements, and one-third of these reserved for rental housing. These townships are self-sustained colonies equipped with essential physical, residential, commercial, and social infrastructure, and are promoted through incentives like land use conversion, stamp duty concessions, and exemptions from development charges. Additionally, ITPs must incorporate water conservation systems, solid waste management facilities, and essential community amenities such as parks, schools, and healthcare services.

Proposed reforms in the regulations for Integrated Townships:

- As per the current regulations, similar to the provisions for inclusive housing components, the developer will inform MHADA (Maharashtra Housing and Area Development Authority) regarding the social housing component after obtaining the Commencement Certificate.
- Within a period of six months, MHADA will prepare a list of eligible beneficiaries through a lottery/draw process and forward it to the developer. The developer will sell these houses to the selected beneficiaries at the construction cost mentioned in the Annual Rate Statement, along with an additional 25% overhead cost.
- Strict timelines and coordination issues pose similar challenges as seen in inclusive housing projects. Therefore, it is proposed to develop an online portal and implement similar reforms with respect to other government authorities.

3.10 PAP Housing

The housing situation for Project-Affected People (PAP) in Maharashtra is governed by comprehensive Resettlement and Rehabilitation (R&R) policies aimed at ensuring compensation, alternative housing, and livelihood support.

Designated resettlement colonies are established with basic amenities like water, electricity, and sanitation. However, several issues and challenges persist in this sector. Compensation often fails to reflect market values, leading to financial difficulties. Delays in policy implementation and provision of compensation and housing disrupt lives. Resettlement areas often lack essential infrastructure such as healthcare, education, and transportation. Livelihood support is insufficient, making it difficult for PAPs to restore their income. PAPs are frequently excluded from decision-making, leading to dissatisfaction. The land acquisition process lacks transparency and accountability, with complex legal hurdles delaying compensation. Grievance redressal mechanisms are often ineffective. Resettlement areas are poorly integrated with urban infrastructure, limiting access to essential services. There is also a lack of effective monitoring and evaluation, resulting in poor implementation. Addressing these issues requires policy reforms, better stakeholder engagement, and the integration of modern technology for efficient planning and monitoring.

Housing for PAP in Maharashtra, especially those displaced by infrastructure projects, is a significant concern that needs to be addressed to ensure their sustainable living conditions. Hence, the state government proposes several measures to ensure the resettlement and rehabilitation (R&R) of these individuals.

The recent policy released by the Government of Maharashtra titled 'Policy on construction and distribution of project-affected tenements for project-affected persons affected by implementation of public interest infrastructure projects' Dated: August 19, 2024 via Government Resolution No. Petition-2023/Pr.No.220 (Part-1)/Jhopni-2. It says that, at present approximately 50,000 PAPs are required to implement various infrastructure projects in Mumbai, and the need of 2,20,000 tenements to implement the Development Plan (DP) of Mumbai has come to the notice of the Task Force. Since the project-affected tenements cannot be made available immediately in such a large quantity, it is necessary to

make more efforts for the construction of the project-affected tenements. For this the following action should be taken and it is detailed out in the policy: -

1. Efforts to be made for construction of Project Affected (PAP) tenements
2. Fixing priorities for distribution of project affected tenements
3. Procedure for distribution of project affected tenements
4. Fixation of prescribed fees, terms and conditions for allotment of project affected Tenements
5. Other Terms and Conditions of project affected tenements related to the project in accordance with the recommendations of the Task Force

Further to this, the PAP policy shall ensure:

a) Compensation matches current market values to prevent financial difficulties.
b) Streamline processes to reduce delays in policy implementation, compensation, and housing provision.
c) Upgrade resettlement areas with essential infrastructure, including healthcare, education, transportation, water, electricity, and sanitation.
d) Enhance support for skill development and employment opportunities to help PAPs restore their livelihoods.
e) Involve PAPs in the decision-making process to increase satisfaction and reduce resistance.
f) Improve transparency and accountability in the land acquisition process to build trust and ensure fair practices.
g) Address complex legal and administrative hurdles to expedite compensation and resettlement.
h) Strengthen grievance redressal mechanisms to resolve complaints and issues efficiently.
i) Integrate resettlement areas with urban infrastructure to ensure PAPs have access to essential services and opportunities.
j) Establish robust monitoring and evaluation mechanisms to oversee R&R projects, ensuring effective implementation and oversight.
k) Integrate modern technology in planning and monitoring to enhance efficiency and transparency in R&R processes.

3.11 Affordable Housing for Middle-Income Groups (MIG)

Most government schemes focus on the EWS and LIG segments. It has become very essential also to address the acute accommodation problem being faced by the middle-income groups in urban areas.

The Government of India has emphasized housing for the middle class in the Budget for the financial year 2024-25. Although the State Government will not be directly involved in the provision of middle-income housing, it will encourage and enable the private market to provide affordable housing for the middle-income group through the following measures:

a) Encouraging mixed development through zoning
b) Interest subsidy for housing buyers from MIG segment

c) Premium and development charges can be paid by the developer in installments

d) State government may introduce an Interest Subvention Scheme for housing purchases. Alternatively, a Contributory Housing Scheme (CHS) could be initiated, allowing families to open a CHS account where they can deposit money monthly or annually. These contributions should be considered housing expenditures for income tax purposes, providing tax benefits. However, implementing this would require approval from the Government of India (GOI).

3.12 Housing Scheme for Government Employees and Special Categories

The state government through MHADA Regional Boards or any other agency should make efforts to implement special housing schemes for all government employees and special categories (ex-soldiers, freedom fighters, differently abled people, artists, journalists, etc.) as well as Girni Kamgar / Mathadi Kamgar, Airport workers etc. these housing schemes can be developed on government land located at the district headquarters.

Rental housing for patient attendants near major hospitals

Cities like Mumbai witness significant in-migration for healthcare services. Due to the lack of adequate and affordable residential facilities, patients and their accompanying attendants face considerable inconvenience. To address this issue, it is proposed to develop rental housing near major hospitals for the accommodation of patient attendants.

Housing near newly proposed airports

The upcoming airports in the state are expected to generate substantial employment opportunities, leading to a significant rise in housing demand in the surrounding areas. It is therefore proposed to implement housing schemes for workers on construction-suitable land parcels located near these new airports.

3.13 Affordable Rental Housing

Maharashtra stands as one of India's most urbanized states with approximately 45% of its population residing in urban areas. This rapid urbanization and migration created demand for rental housing.

To address the need for affordable rental housing in Maharashtra, the proposed policy-level measures are as follows:

a) Provision of incentives such as tax breaks, subsidies, and relaxed regulations to private developers who will invest in affordable rental housing projects. Public-private partnerships (PPPs) can be promoted to leverage private sector efficiency and innovation.

b) Designation of specific areas as Rental Housing Zones (RHZ) with relaxed development norms and expedited approval processes to encourage the construction of affordable rental housing. These zones can be strategically located near employment hubs and educational institutions.

c) Adoption of simplified approval and construction and maintenance processes for rental housing projects to reduce the time and cost involved in developing these properties. A single-window clearance system for all necessary permits and licenses can be implemented.

d) Unused or underutilized Government land to be used for the development of affordable rental housing to reduce land acquisition costs.
e) Provision of lower interest rates on loans for the development of rental housing projects to make it more financially viable for developers. Similar subsidies can be extended to tenants for rental payments.
f) Formalization and regulating of the informal rental market to ensure better living conditions and legal protections for tenants. This can be achieved through registration and certification of rental properties and landlords.
g) Establishment of Rental Management Company by the developer

In case of Dharavi slum redevelopment project government is planning to provide affordable rental housing to ineligible slum dwellers for the first time. A separate policy will be released for the same with detailed guidelines which includes formation of SPV to ensure effective implementation, appointment of asset management company for operation and maintenance, costing for the construction of rental housing unit and rent, cut of date for eligibility in rental housing scheme along with the other details.

Incentives for landlords:

a) **Tax incentives:** Providing tax breaks to landlords who rent out their properties.
b) **Fast-track approvals:** Providing quick approvals to landlords who want to rent out their properties. This will encourage more landlords to enter the rental housing market and increase the availability of rental housing.
c) **Property maintenance subsidies:** Providing landlords with subsidies or financial assistance to maintain and repair their rental properties, which will keep the rental properties in good condition and make them more attractive to tenants.
d) **Low-interest loans to upgrade property quality:** Providing low-interest loans or financing options to landlords to upgrade their rental properties. This will help improve the quality of the rental housing stock in Maharashtra.
e) **Reduction in insurance premiums:** Insurance premiums will be reduced for landlords who rent out their properties. This will help offset some of the risk associated with renting out properties.
f) **Assistance in vetting tenants:** Providing landlords with assistance or tools to vet potential tenants. This will help landlords find reliable tenants and reduce the risk of rent defaults or property damage.

B). Brown-field Development

3.14 Redevelopment

Redevelopment is a comprehensive approach that considers the social, economic, and environmental aspects of living spaces. Redevelopment is an important factor in making the urbanization process sustainable. Through redevelopment, it is possible to reconstruct dilapidated and hazardous buildings and provide existing homeowners/tenants with sustainable, safe, and affordable housing. This helps maintain social balance and can prevent the negative consequences of urbanization.

Self-redevelopment

Housing societies of old and dilapidated buildings usually appoints a developer for the redevelopment of the society under the rules and regulations implied by the local government/authority. In such cases except the members of the society only the developer gets benefit of additional FSI and other incentives. The participation in such projects is limited from the members of the society which results into dominance of the developer and stalled projects, irregular payment, or no payment for transit rent. Delayed projects add financial burden on the buyers from free sale component of the project who took loan from banks to buy home. To curb this issue, it is ideal that housing society can opt for self-redevelopment where the members can get the benefit of FSI and other incentives. State government introduced concessions to ensure fast tracking of such self-redevelopment projects through government resolution dated – March 8, 2019.

The State Government issued a Government Resolution (GR) on September 13, 2019, to promote self-redevelopment of housing societies. This initiative aims to empower residents to undertake redevelopment projects independently, ensuring better control, transparency, and benefits for society members.

Eligibility Criteria:

- Age of Building: Buildings that are over 30 years old are eligible for self-redevelopment.
- Resolution of Housing Society: A resolution passed by the housing society's general body is required to initiate the process.

To encourage self-redevelopment, the government has provided several incentives and concessions:

- Additional Floor Space Index (FSI): Eligible projects receive an extra 10% FSI.
- Free FSI: 0.4 FSI is provided at no cost for plots abutting roads less than 9 meters wide.
- TDR Concession: A 50% concession on the purchase of Transfer of Development Rights (TDR).
- Premium Concessions: Reduced premiums payable to Municipal Corporations.
- Loan Rebates: A 4% rebate on loans taken for self-redevelopment projects.
- GST Reduction: Concessions on Goods & Service Tax (GST) applicable to the project.
- Stamp Duty Reduction: A nominal stamp duty of Rs. 1,000 for the Permanent Alternate Accommodation Agreement (PAAA).

The resolution introduces a streamlined approval process:

- Single Window System: All necessary permissions are processed through a single window.

- Timeframe: Plans must be approved within six months from the date of application.
- Completion Deadline: Projects must be completed within three years from the date of obtaining all necessary approvals.

Quality Assurance and Monitoring:

- Vigilance Committee: A committee is established to monitor the quality of construction and adherence to project timelines.
- Regular Inspections: Periodic inspections ensure compliance with approved plans and standards.

Grievance Redressal Mechanism:

- Grievance Cell: A dedicated grievance redressal cell is set up to address complaints from residents and manage issues related to contractors.
- Protection Measures: Measures are in place to protect residents from malpractices and ensure their interests are safeguarded.

In order to further promote self-redevelopment, the policy proposes to:

A. <u>Creation of Self-redevelopment Cell:</u>

1. There is no mechanism currently in place to provide incentives, assistance, or other assistance for self-redevelopment. Therefore, it is proposed that a new State Self-Redevelopment Cell be established to provide all possible assistance to self-redevelopment projects. Necessary instructions should be issued as soon as possible for the establishment and implementation of the said organization.
2. All necessary assistance should be provided to the concerned cooperative housing societies for self-redevelopment through the said cell. For example, preparation of detailed project reports, planning and obtaining necessary permissions from other authorities.
3. Assistance will be provided to the cooperative housing societies for selection of developers through the said cell. For this, the said cell should prepare a list of eligible developers. So that the cooperative housing societies are not cheated.
4. In case of any dispute arising between the developer and the concerned cooperative housing society at any stage of project implementation in relation to self-redevelopment, the said cell will act as a mediator/arbitrator.
5. The manpower required for the said cell should be provided on deputation or through direct recruitment from other government departments. The said cell will work under the aegis of the Housing Department.
6. Cooperative housing societies participating in self-redevelopment lack funds to start the project. Also, they need assistance to take project loans. Therefore, the said cell should be provided with an initial share capital of Rs. 2000 crores. After that, the said cell should provide initial funds to the cooperative housing societies and help these societies to get loans from banks as per the requirement. The said cell will have the right to charge fees from the cooperative housing societies.
7. Cooperative housing societies should be assisted in marketing and selling the sales units being sold through the said cell in self-redevelopment. Due to this, the cooperative housing societies will not be cheated by getting the necessary benefits from their sales units.

B. **<u>It is proposed that the Department should issue necessary orders within 3 months from the date of announcement of the Housing Policy regarding various concessions mentioned in the Government Decision No. 2019/Pr.No.10/Duvpu-1, dated 13/09/2019 of the state government.</u>**

Cluster Redevelopment

In the recent time cities have developed in haphazard manner over the years due to rapid urbanisation leading to unauthorized, congested, and unhygienic settlements with inadequate transportation, infrastructure, and basic services. Cluster redevelopment/ Urban renewal aims at urban regeneration and redevelopment of old dilapidated buildings in a group, rejuvenating infrastructure and enhancing overall quality of life.

Government of Maharashtra enacted special provision of “Urban Renewal Schemes” in Regulation 14.8 of the UDCPR. The regulation details out the eligibility criteria, incentives, cutoff date, entitlement of rehabilitation, terms for allotment and incentives for such cluster re-developments.

The state encourages adoption of cluster redevelopment approach.

Redevelopment of Old and Dilapidated Buildings

As per the recent judgment delivered by the Hon’ble Supreme Court on 16 April 2025, MHADA is permitted to proceed with the redevelopment of old and dilapidated buildings, in the larger interest of the residents living in such structures.

The State Government aims to create 1 million affordable housing units under Economic Master Plan for the MMR (G-hub), for which promoting redevelopment will be a key strategy.

<u>Redevelopment of Co-operative Housing Societies in MHADA Colonies</u>

Despite the existing provisions for redevelopment of MHADA colonies (Regulation 33(5) of the DCPR of Greater Mumbai, Regulation 7.4 of UDCPR), very few co-operative housing societies in MHADA colonies have undertaken redevelopment. To address this, following measures are proposed:

a) It is proposed that MHADA may create a list of developers, project management consultants, architects and land surveyors / surveyors. So that housing societies will have access to the resources empaneled by MHADA. The criteria for such agencies shall be finalized with the prior approval of the State Government.
b) The co-operative housing society, developers and MHADA will enter into a tripartite agreement. This arrangement will also help in addressing issues with respect to non-payment of rent, non-completion of redevelopment work by the developer, blacklisting of developers after issuing show-cause notices on the recommendation of the Contract Management Agency, opening of escrow accounts to provide advance rent to tenants, etc.
c) 20% of the project cost should be taken as bank guarantee from the developer for a period of 5 years. It is also proposed that bank guarantee will be waived by MHADA in case the developer does not complete the project.

d) It is proposed that MHADA should create online portal for redevelopment projects. Redevelopment related policies/acts/rules frequently asked questions etc. can be easily accessed by all stakeholders on this portal.
e) MHADA should also promote net-zero buildings to ensure efficient management of resources including energy and water.

Redevelopment of Cessed Buildings

The case of redevelopment of cessed buildings is specific to Greater Mumbai. Regulation 33(7) of the DCPR of Greater Mumbai has regulations for their redevelopment by providing additional FSI.

Despite of the existing regulations, there are various challenges in redevelopment of the cessed buildings such as consent of the tenants, smaller plot sizes and road widths, under-utilization of FSI, non-feasibility of redevelopment projects, buildings at disbursed locations etc. There are already several amendments to the MHADA Act and published Government Regulations to streamline the process of redevelopment of cessed buildings.

Following measures are proposed to further strengthen these provisions:

a) Preparation of list of all the eligible tenants similar to Annexure II for slum rehabilitation projects
b) Engagement of NGO or community expert by the developer for consensus building among tenants
c) Clubbing of plots where a single redevelopment project is not feasible
d) Adoption of cluster redevelopment approach for better feasibility, planned infrastructure development
e) MHADA can acquire larger parcels of land covered with mainly cessed buildings and undertake redevelopment. For example, redevelopment of Kamathipura.
f) To promote redevelopment in the suburban areas of Mumbai, a comprehensive proposal should be prepared at the MHADA level and submitted to the Government. This proposal shall be based on a detailed study to extend the applicability of Sections 79(A) and 91(A) of the MHADA Act which is currently applicable to cess-paid buildings to non-cessed buildings as well.

Redevelopment of Old Tenanted Buildings

33(7)(A) Reconstruction or Redevelopment of dilapidated/ unsafe existing authorized tenant occupied building in suburbs and extended suburbs and existing authorized non-cessed tenant occupied buildings in Mumbai City.

This regulation prescribes permissible FSI, permissible carpet area for tenants, consent requirement, area for non-residential occupier, eligibility of tenants, premium and other charges, corpus fund, relaxations in building requirements etc.

Regulation 7.6.2 of the Maharashtra Integrated Development Control and Promotion Rules also prescribes rules for redevelopment of old rented buildings in the state of Maharashtra (excluding Greater Mumbai). These prescribe the permissible floor area index, permissible floor area, requirement of consent etc. However, more detailed regulations are required for the actual implementation of the redevelopment

project. Therefore, it is proposed that more detailed norms for the redevelopment of old tenanted buildings be incorporated into the relevant sections of the UDCPR to streamline execution and ensure clarity for all stakeholders.

Redevelopment of Housing on Untenable Land

There are housing settlements in the untenable lands such as within the flood line, swamp areas etc. Such areas should be identified and surveyed to make a list of eligible beneficiaries. A separate policy should be prepared for relocation and rehabilitation of such settlements.

Policy Recommendations for Re-development Projects:

Due to several reasons, redevelopment projects either do not commence or get delayed, which results in financial, social, and mental distress for the flat owners. Most flat owners are forced to stay in transit camps or take monthly rent from the developer to arrange for accommodation. Many times, the developer stops providing residential rent. Redevelopment projects get delayed for various reasons. Some of the reasons and proposed policies to address them are as follows:

1. Financial Capacity of Developers – Many developers do not have the financial capacity to complete redevelopment projects, or due to financial difficulties at various stages of the project, they fail to complete the redevelopment. As a result, they do not provide rent to the flat owners. It is proposed that MHADA should verify the financial capacity of the developer before granting approval for redevelopment projects. Even if the developer is proposed by the respective cooperative housing society, approval should not be given to developers who lack financial capacity.
2. Maintaining Competitiveness in Redevelopment Projects – Developers often promise flat owners more area during the implementation of redevelopment projects, which leads to projects becoming financially unviable, delaying their completion. Therefore, it is proposed that the relevant authority should thoroughly check the financial viability of the project before granting the necessary permissions.
3. Developers Selling Intent Documents to Other Developers – Sometimes, developers only deal with intent documents and sell them to other developers, which causes the redevelopment project to be delayed or not completed, putting flat owners in distress. It is proposed that developers who deliberately fail to complete redevelopment projects on time or engage in fraudulent activities should be blacklisted by the relevant authorities. Additionally, if such developers are involved in other projects or wish to take up new projects under different company names, they should be restricted by the relevant authorities.
4. Sudden Financial Problems of Developers – In some cases, developers face sudden financial difficulties during the redevelopment project, causing delays. It is proposed that a State Redevelopment Fund should be established to address such financial issues, and the fund should not be given directly to the developer. Instead, it should be used by the relevant planning or implementation authorities to ensure the project's completion. The fund should primarily be collected from the sale of redevelopment units.

5. Cooperative Housing Societies and Developer Agreements – Cooperative housing societies need to enter into agreements with developers, but these societies often lack in-depth knowledge about such agreements. As a result, agreements may end up being one-sided in favour of the developer, leading to disputes between the developer and the cooperative housing society during the redevelopment process. It is proposed that the government or the relevant authorities should make available a model agreement for these societies. Additionally, to help the societies understand the legal and financial implications of the agreement, support from non-governmental organizations should be utilized.
6. Transit Camps and Rent Payments by Developers – In redevelopment projects, flat owners are often relocated to transit camps or provided residential rent by the developer. Many times, due to financial problems, developers stop providing rent. To protect flat owners, it is proposed that before granting approval for redevelopment, the relevant planning authority should ensure that an advance amount for 3 years' rent is deposited into an ESCROW account. Furthermore, the full advance rent for each year should be deposited into this account annually.
7. Role of the Planning Authority in Redevelopment Projects – The role of the planning authority is crucial in redevelopment projects. It is proposed that a tripartite agreement be made between the planning authority, developer, and the respective cooperative housing society. The planning authority must remain vigilant regarding the progress of the redevelopment project.
8. Penalties for Delayed Redevelopment Projects – If a redevelopment project gets delayed, the relevant developer should be penalized. The nature of the penalty should be decided by the relevant planning authority.
9. Approval of Redevelopment Projects by Majority of Cooperative Housing Societies – Redevelopment projects are approved by a majority of cooperative housing societies. In some cases, flat owners who disagree with the redevelopment project do not vacate their flats, which causes delays in the redevelopment process. As per Rule 95A of the MHADA Act, 1976, provisions have been made to evict such persons from the properties during redevelopment. Similar provisions have been made under Section 6B of the Tenancy Ownership Act, 1970. However, such provisions do not exist in other related acts, which causes delays in the redevelopment process and may lead to property or life hazards. Therefore, it is proposed that provisions similar to Rule 95A of the MHADA Act, 1976, and Section 6B of the Tenancy Ownership Act, 1970 be included in other relevant acts to expedite the redevelopment process.
10. Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (RERA) and Redeveloped Properties – RERA Act does not apply to redeveloped properties under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. It is necessary to have a separate law to regulate such redevelopment projects and properties.
11. MHADA Act, 1976, and Redevelopment of Dilapidated Buildings – According to Section 91A of the MHADA Act, 1976, the redevelopment of dilapidated buildings under the legal process prescribed by the law, through the owner, housing society, or MHADA, is provided.

Additionally, under Section 79A of the MHADA Act, 1976, if the owner of a dangerous and dilapidated building does not carry out the redevelopment, MHADA has the authority to take up the redevelopment projects. Similar provisions should be made in other relevant acts.

12. In order to facilitate the process of redevelopment in areas outside Mumbai necessary changes will be made in the Maharashtra Municipal Corporation Act, Maharashtra Regional Planning and Town Planning Act, 1966 (MRTP) and other relevant Acts.

3.15 Slum Rehabilitation & Redevelopment

Regulations 14.6 and 14.7 of UDCPR, and regulation 33(10) of the DCPR of Greater Mumbai have provisions for slum rehabilitation. These provisions are based on the approach of developing the slums by using land as a resource to cross-subsidize the cost of development through sale component. The slum rehabilitation schemes have been working well in Mumbai due to scarcity of land and the high land costs, but they are yet to pick up in other cities. In Mumbai too, there have been various issues like poor implementation, non-feasibility and social factors due to which the slum rehabilitation projects have been delayed or held up. This policy proposes following measures to address these issues:

Redevelopment of Slums on the Private Plots greater than 10 Acres area

Additional provisions are proposed for redevelopment of slums on larger private land parcels for effective implementation of such projects.

a) For such development, under Section 3K of the Maharashtra Slum Improvement, Clearance and Redevelopment Act, 1971, a provisional Letter of Intent (LOI) will be issued by the CEO, SRA.
b) Land acquisition for such a scheme should be done on priority and at faster pace.
c) Before finalizing the Annexure-2 for such scheme, the SRA may issue Letter of Intent (LOI)/ Intimation of Disapproval (IOD).
d) As per Section 3K of the Act, the concerned competent authority shall issue Annexure-2 within 90 days of the issuance of the letter of intent.
e) 50% concession in infrastructure charges, MRTP charges and LUC charges should be given for such schemes.
f) No open space deficiency charges should be levied for rehabilitation units/combined buildings (rehabilitation and sales units) under this scheme, and labour-tax-fees should be levied on the basis of land-area.

<u>Benefits of the proposed measures:</u>

- Consent of slum dwellers shall not be required.
- Annexure-2 Finalization will not be delayed.
- The developer shall have sufficient funds for timely completion of the scheme.
- Larger area would facilitate provision of alternative transit camps for slum dwellers.
- All the above incentives will motivate the developers to implement the slum rehabilitation scheme.

Separate Unit for Eviction in Slum Rehabilitation Schemes

In respect of ineligible and non-cooperative slum dwellers, Sections 33 and 38 of the Slum Act must be followed. Timely enforcement of eviction orders requires the help of police and demolition teams. However, due to other operational priorities, the police department is often unable to provide adequate personnel support. To address this, the Slum Rehabilitation Authority (SRA) will undertake eviction operations by engaging security personnel from private security agencies, in addition to limited police support. Furthermore, to prevent the formation of new slums in the Mumbai Metropolitan Region, it is proposed that a special enforcement unit be established under the Housing Department.

Transit Camps

Currently there is a severe shortage of transit camps, which prevents developers from shifting slum dwellers to alternative accommodation. Hence it is proposed to construct permanent transit camps on developable Salt pans, and land owned by Mumbai Port Trust and other public authorities etc.

Auto Annexure-II

Competent authority takes a lot of time to prepare and finalize Annexure-II. The Competent Authority must send the documents to various Government as well as semi-government authorities like Municipal Corporation of Greater Mumbai (MCGM), Adani Electricity Supply Company, Brihanmumbai Electric Supply and Transport (BEST) etc. for verification. To address this issue, the Slum Rehabilitation Authority (SRA) has planned to automate the preparation of Annexure-II. For this purpose, an agency will be appointed through a competitive bidding process. The selected bidder will be responsible for creating the core database, which will involve collecting information from sources such as BMC, Adani Electricity, Aadhaar, electoral rolls, etc. Once the core database is ready, the eligibility of slum dwellers will be determined through the computerized system based on this database and biometric surveys. This approach will significantly reduce human intervention, and the time required to prepare Annexure-II.

25% Compensation to Private Landowners in Slum Rehabilitation Scheme

Slum rehabilitation schemes on privately owned land have been delayed due to petitions filed by private landowners in various courts. Slum rehabilitation schemes on private land require acquisition of land. As per the provisions of the Maharashtra Slum (Reformation, Clearance and Redevelopment) Act, 1971, the compensation payable to private landowners is minimal. In case of government land, developers are required to pay 25% of the land rate as per the Ready Reckoner to the SRA. On this basis, if the Maharashtra Slums (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 is amended to provide a compensation of 25% of the ready reckoner rate to the private landowners, disputes over acquisition will be significantly reduced and private landowners will easily get ready for land acquisition.

Slum Rehabilitation Authority to undertake Redevelopment work as Developer

Currently, the Slum Rehabilitation Authority (SRA) acts as a facilitator between slum dwellers and developers for slum redevelopment. However, due to the delay of developers or other reasons, many slum redevelopment projects have remained stalled for years. In this regard, SRA has proposed that it be allowed to act as a developer for slum redevelopment projects located on public lands.

Upon receiving government approval and directions, the SRA will directly undertake redevelopment of slums situated on public lands. Contractors will be appointed through a competitive bidding process. The required funding for the implementation of these projects will be made available by SRA in line with project progress. Once the rehabilitation component is completed, the SRA may construct affordable housing units for sale, recover the costs through sale proceeds, and undertake the allotment of such units through a draw of lots. Alternatively, SRA may auction vacant land parcels without undertaking any construction. For such vacant land, the permissible Floor Space Index (FSI) as per Regulation 33(10) of the Development Control and Promotion Regulations (DCPR), 2034 will be applicable.

Generation of Additional PAP

Wherever possible and if developer is willing to provide additional PAP's, it shall be permitted and permissible sale built up area shall be allowed against constructions of PAP's at par with regulation 33(10).

a. As per the provisions of sub-regulation VIII (3.8) of Regulation 33 (10), the slum rehabilitation scheme aims at minimum housing density of 650 per hectare. But if the developers are willing to provide additional PAP's, they can get additional Sale FSI on the construction of additional PAP's.
b. If land owned by State/ public authority (Buildable/ vacant/ reserved/ designated) is adjacent to any slum rehabilitation scheme and State/ public authority has given No objection Certificate, on such a plot the developer of adjacent slum scheme may avail incentive FSI in lieu of construction of PAP/any built up amenity free of cost as per DCPR 2034 regulation 33(10) sub-rule 3.2 and sub rule 3.8, then incentive in-situ FSI should be given to the developer of the scheme by including/amalgamating/clubbing the plot in the adjoining scheme as per sub rule 7.1 of regulation 33(10). The incentive in-situ FSI granted for construction of said amenity/PAP shall be at par with regulation 33(10) sub rule 3.2 and sub rule 3.8.
c. If a scheme is undertaken on land owned by a public authority (Slum encroached/designated) under sub-rule 3.11 of regulation 33(10), the developer on developing the said land by constructing the rehabilitation buildings/designated amenities by clubbing/amalgamating with another slum rehabilitation scheme, then incentive FSI as per regulation 33(10) sub rule 3.2 and 3.8 for such scheme clubbed/amalgamated with another scheme shall be granted, and for transferring the available in-situ incentive FSI, there will be no need to transfer/exchange the slum dwellers.

Development of Slums on Central Government Land

In the case of slums on land belonging to the Central Government, the slum rehabilitation schemes can be implemented through JV between the Central Government and the SRA. In this case, the corpus fund can be available from the respective department of the GoI.

Cluster Redevelopment of multiple Slums within One Ward

Two or more slums present within a ward can be redeveloped as a cluster. After analyzing the feasibility of the slum rehabilitation projects, the developers may be allowed to club two or more slums within one ward for cluster redevelopment. Additionally, the amalgamation (clubbing) of land parcels required for such projects may be permitted. This approach would enable redevelopment of slums which is currently not feasible as an individual slum but may become feasible as a cluster redevelopment with other slums.

Use of CSR Fund for Slum Rehabilitation Projects

Schedule VII to the Companies Act, 2013 indicates the activities to be undertaken by the company under CSR. Slum area development is one of the activities for which the companies can utilize CSR funds. It is proposed that slum rehabilitation projects can be also considered as a part of these activities, and hence, can be eligible for CSR funding.

Registration of Development Agreement and Individual Agreements between Slum Dwellers and Developers under the Slum Rehabilitation Scheme (SRS)

At present, agreements are executed only on stamp paper, which are not formally registered, and therefore, lack legal enforceability. In order to safeguard the interests of slum dwellers, it is proposed that the agreement between the slum dwellers and the developer will be prepared on a stamp paper and registered at minimum stamp duty. This will protect the legal rights of slum dwellers.

Inclusion of Parking, Staircases, Lifts, and Lift Lobbies within the Rehabilitation Area under the Slum Rehabilitation Scheme

In rehabilitation buildings under the Slum Rehabilitation Scheme (SRS), the areas occupied by parking, staircases, lifts, and lift lobbies should be included within the rehabilitation area. Currently, buildings constructed for rehabilitation are often above 70 meters in height. In such high-rise buildings, there are significant construction costs involved for staircases, lifts, and lift lobbies.

According to the Development Control and Promotion Regulations (DCPR) 2034, the construction of parking facilities in rehabilitation buildings is mandatory. However, no incentive in the form of FSI or saleable components is currently granted to developers for this construction. Hence, it is proposed that the areas covered by parking, staircases, lifts, and lift lobbies in rehabilitation buildings under the Slum Rehabilitation Scheme be included in the FSI calculation, and proportionate incentive sale FSI be granted to the developers accordingly.

Redevelopment of Previously Rehabilitated but Currently Dilapidated Buildings under the Slum Rehabilitation Scheme

Buildings in the rehabilitation component previously constructed by the Slum Rehabilitation Authority have now become dilapidated, posing a serious risk to life and property. The redevelopment of such dangerous buildings will be undertaken by the Slum Rehabilitation Authority on the lines of Regulation 33(7)(A), allowing up to 50% additional incentive Floor Space Index (FSI). This redevelopment shall be carried out under the purview of the Slum Rehabilitation Authority.

Slum Rehabilitation Measures

With the noble objective of making Mumbai slum-free and ultimately Maharashtra slum-free, the government is implementing the Slum Rehabilitation Scheme. Initially, due to demonetization and subsequently the global COVID-19 pandemic, the financial condition of private developers has weakened. As a result, it has been observed that most slum rehabilitation projects in Mumbai have stalled. Developers are delaying rent payments to eligible slum dwellers, and because of the stalled projects,

rehabilitation of slum dwellers is not happening on time. This has created a climate of dissatisfaction among the slum dwellers.

Developers of slum rehabilitation projects are not paying rent to eligible slum dwellers on time. Despite providing various fee concessions to developers for these stalled projects, the slum rehabilitation schemes are not being implemented effectively. The Slum Rehabilitation Authority has been holding repeated meetings with developers regarding outstanding rent payments and stalled projects, but no significant progress has been observed. Therefore, approval should be granted to appoint new developers through a tendering process for such stalled slum rehabilitation projects.

A. Appointment of Developer through Tender Process:

Under the Slum Rehabilitation Authority (SRA), for stalled projects, the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971, Section 13(2) provides for taking action against developers. Additionally, in these projects, the cooperative housing societies have been given the liberty to appoint new developers, with a three-month timeframe provided for this purpose.

However, if for some reasons new developers cannot be appointed in such projects and the rehabilitation work remains stalled due to pending rent payments to slum dwellers, then for these stalled projects, the Slum Rehabilitation Authority should conduct a tendering process to prepare a list of competent developers for implementing the slum rehabilitation schemes. This list should be submitted to the government for approval.

New developers will be appointed for the stalled slum rehabilitation projects from this list to ensure faster execution of these projects. The developer who transfers the maximum carpet area available for "affordable housing for all" to the government from the saleable component of the project will be appointed as the developer for that scheme.

B. Implementation of Slum Rehabilitation Schemes through Joint Venture Method

The Slum Rehabilitation Authority (SRA) has collected information regarding stalled or pending projects (where no progress has been made). Based on land ownership, a selection of such projects has been made for implementation on municipal land by the Municipal Corporation, on MHADA land by MHADA, and on other government lands through various government and semi-government agencies on a joint venture basis. A total of 228 projects have been selected across the Mumbai Metropolitan Region.

Accordingly, certain slum rehabilitation projects in the Mumbai Metropolitan Region will be implemented on a joint venture basis by the Brihanmumbai Municipal Corporation (BMC), Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA), City and Industrial Development Corporation (CIDCO), Mahatma Phule Renewable Energy and Infrastructure Technology Limited (MAHAPREIT), Maharashtra Industrial Development Corporation (MIDC), Maharashtra Housing Development Corporation (MAHAHOUSING), Shivshahi Punarvasan Prakalp Limited (SPPL), Mumbai Metropolitan Region Development Authority (MMRDA), and other government/ semi-government corporations, authorities, local self-government bodies, and the Slum Rehabilitation Authority.

Further, to ensure the success of slum rehabilitation projects in the Mumbai Metropolitan Region, the concerned government/semi-government corporations, authorities, and local self-government bodies should be authorized to implement the projects on a joint venture basis and be provided with necessary exemptions and concessions accordingly.

C). Green Building Initiatives and Innovative Technologies

3.16 Innovative Construction Technologies and Materials

The policy encourages the use of local materials, skills and techniques that are eco-friendly and suitable to the prevailing climate of the region. However, the Government appreciates the importance of the adoption of new and innovative construction technologies to improve the pace and quality of construction of affordable housing projects. This will ensure quality, speed and sustainability of the projects.

The state Government proposes to achieve this through following ways:

a) Incentives: Technology Innovation Grant (TIG) to be given to cluster projects which use innovative construction technology and adopts green practices.

b) Encouragement through awards: State awards for projects completed using innovative and sustainable construction technologies and materials

c) Inclusion in tendering process: The Government shall incorporate specifications of new building materials and innovative construction technologies in the tendering processes for project development.

d) Toolkit for innovative construction technologies:

- A manual of locally relevant architectural designs, and material and technology options will be commissioned by the appropriate agency to guide public authorities and private developers on design.
- The government will prepare guiding document to assist the developers of affordable housing projects in availing Technology Innovation Grants (TIG) from state and national government.

e) Quality Control Measures: To ensure high construction standards, the policy proposes stringent checks at each stage of construction. This includes monitoring technical parameters like soil testing, structural stability, material quality, and seismic resistance to guarantee safety and durability.

The Government of Maharashtra is actively promoting innovative construction technologies under the Global Housing Technology Challenge (GHTC) to mainstream sustainable, disaster-resilient, cost-effective, and climate-appropriate building methods. These technologies accelerate housing delivery while maintaining structural quality and environmental sustainability. Notable examples include Precast Concrete Construction (Chennai, Ranchi), Monolithic Concrete with Tunnel Formwork (Rajkot), and Prefabricated Sandwich Panel Systems (Indore), along with PVC Stay-in-Place Formwork (Lucknow) and Light Gauge Steel Systems (Agartala), all offering faster, durable, and efficient construction solutions.

3.17 Green Building Initiatives

The building sector in India is the second-largest consumer of energy after industry and a major contributor to greenhouse gas emissions. With rapid urbanization and the growing need for affordable housing, there is an urgent need to ensure that new buildings are both energy-efficient and environmentally sustainable. The IPCC’s Sixth Assessment Report (2021) highlights the urgency, warning of more frequent and intense heatwaves in the Indian subcontinent, making thermal comfort a key consideration in housing design.

Maharashtra has been proactive in promoting sustainable housing by enforcing environmental standards through its Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR). The state offers additional Floor Space Index (FSI) incentives of 3%, 5%, and 7% to developers who achieve certified green building ratings, encouraging the construction of climate-resilient and energy-efficient buildings.

To further strengthen these efforts, following measures are proposed:

a) Adoption of Eco-Niwas Samhita: The Eco-Niwas Samhita (energy conservation building code for residential buildings published by Bureau of Energy Efficiency) whenever notified by the State Government, shall be made mandatory for all the affordable housing projects coming up under this policy.

b) Installation of photovoltaic solar panels

- The Government of India have given emphasis on the use of solar energy. The State Government has made it mandatory for projects coming up on plots larger than 4,000 sq.m to provide Solar Water Heating Systems and Roof Top Photovoltaic Systems.
- In addition, the Government has made it mandatory for all housing projects and residential projects with more than 5,000 dwelling units to install grid-connected solar photovoltaic systems for the purpose of net neutrality. Installation of grid-connected solar power systems will be mandatory for all housing projects developed by public authorities.

c) Sustainable materials: Through UDCPR, the use of locally available, sustainable and disaster resilient materials will be made mandatory for all the projects.

d) Energy-efficient appliances: The authorities building public housing can use energy-efficient appliances such as BLDC (Brushless Direct Current) fans, etc. in bulk and install them in the affordable housing projects.

e) Plantation: The UDCPR mandates specific number of trees per unit area, but it shall also include the list of trees that should be preferred for planting based on the local conditions and requirement.

f) Measures to ensure thermal comfort:

- Eco-Niwas Samhita sets standards for building roofs, walls and fenestration (openings such as windows, doors, vents) to limit heat gains (for cooling-dominated climates) and to limit heat loss (for heating-dominated climates), and for ensuring adequate natural ventilation and daylighting potential.
- Based on India Cooling Action Plan, the state shall formulate guidelines that aid thermal comfort in the affordable housing projects and also prepare a cool roof policy.

g) Incentives for operation and maintenance of green buildings:

- The state has been encouraging development of green buildings through various incentives in the form of additional FSI, but the most common issue in the green buildings is operation and maintenance post occupancy of the building.
- To ensure continuous operation and maintenance of the green components of the buildings such as Rainwater Harvesting, Sewage Treatment Plant, Solar Panels, Solid waste management systems, the ULBs shall roll out initiatives such as property tax rebates for buildings maintaining the green building components.

Other Policy Initiatives:

1. AMRUT 2.0 funds can be leveraged to create green urban infrastructure—such as parks, green buffers, and waterbody rejuvenation—linked to City Green Plans for reserving land for dense plantations.
2. Housing layouts must allocate 10–15% green cover (25% for public projects) through tree-lined roads, open spaces, and native hedges, while GIS tools should be used to identify barren or underutilized land for afforestation, e.g. replicable green zone redevelopment model like Indore oxygen park.
3. Vertical gardens should be recommended on blank walls, gable ends, stairwells, and community buildings to maximize vertical greening.
4. Miyawaki forests can be created in buffer zones, along nullahs, or in non-recreational spaces using a diverse mix of native species to enhance biodiversity.
5. Terrace gardening should be encouraged on flat rooftops through grow bags or hydroponics, with partnerships involving SHGs or startups and recognition for active resident groups.
6. Podium spaces in high-density housing can be transformed into green community areas with container gardens, herbal plants, seating, and permeable flooring to aid water percolation and reduce heat.

D). Other Policy Initiatives

3.18 Housing & Construction Finance Strategies

Maha Awas Fund

As per the recommendations of the NITI Aayog report on MMR's Economic Master Plan (G-Hub), to initiate investment in affordable and inclusive housing segments, the State Government must provide a significant portion of the viability gap funding, estimated at INR 20,000 crore, through the Affordable Housing Fund is proposed.

Housing Finance

Promotion of housing finance is critical for the sustainable development of the housing sector. High mortgage repayment-to-income ratios, unavailability of adequate collateral, stringent due diligence procedures are major setbacks for low-income households in accessing formal housing finance. The Government shall work along with the financial institutions to improve access to housing finance for low-income households.

To achieve this, following measures are proposed:

a) The Government will encourage financial institutions to define their targets to provide credit facilities to the EWS/LIG segments for affordable housing.

b) It will encourage Housing Finance Companies (HFCs), Micro Finance Institutions (MFIs) to collaborate with other agencies to strengthen their capacities in field-based detailed assessment and verification processes.

c) It can promote HFCs, MFIs for increased outreach to the EWS/LIG segments through campaigns.

Construction Finance

Affordable housing has been given infrastructure status. This enables the developers to avail External Commercial Borrowing (ECB), Foreign Direct Investment (FDI) for their projects. It is also a sector eligible for Priority Sector Lending (PSL) from Banks and HFCs.

Additionally, there are initiatives at national and state levels with respect to availability of construction finance to the developers of affordable housing. Finance Ministry of India has set up a special fund in collaboration with NITI Aayog called Special Window for Affordable and Mid-Income Housing (SWAMIH) to provide debt financing for completion of stalled real estate projects.

3.19 Ease of Doing Business

The following measures are recommended to significantly enhance the ease of doing business in Maharashtra's housing sector:

a) <u>Streamlined Approval Processes and Single Window Clearance:</u> Enforce a streamlined and digitized approval process for construction projects, including building permits, environmental clearances, and occupancy certificates. A single-window clearance system should be mandated for large projects – more than 10,000 sq.mt to minimize the delays.

b) <u>Parity in payment of various premiums:</u> There should be parity in payments of premiums across all authorities.

c) <u>Simplified process for Agricultural to Non-Agricultural (NA) conversion of land:</u> The process of conversion of land from Agricultural to Non-Agricultural should be simplified.

d) <u>Clarity in Acts/ Rules:</u> The rules should be strict and clear enough so that they cannot be interpreted differently, otherwise multiple interpretations of the rules lead to projects being stalled with litigations going on for years.

e) <u>Periodic review of Acts and necessary amendments:</u> A committee should be formed for periodic review of the Acts. The committee will ensure that all the Acts are in sync and amended as required.

f) <u>Clarity in Project Approvals:</u> Frequent changes in the policy depending on the approvals and permissions given to the projects should be avoided. The permission given to the project should be irrevocable.

g) **<u>Transparent Land Acquisition:</u>** Ensure transparent and efficient land acquisition processes for real estate development projects. This should include clear guidelines for land acquisition, fair compensation for landowners, and timely approvals for land conversion.

h) **<u>Improvement of Infrastructure:</u>** Require investments in improving infrastructure such as roads, water supply, and electricity to support the growth of the real estate sector. This would make the state more attractive for real estate development and enhance the quality of life for residents.

i) <u>Infrastructure Status to Housing Sector:</u> Affordable housing already has an infrastructure status. It is proposed that the overall housing and real estate sector should get infrastructure status. This will lower the interest rates for construction finance and enable inflow of capital in the form of Foreign Direct Investment (FDI) and private capital.

j) **<u>Regular Stakeholder Consultations:</u>** Mandate regular consultations with stakeholders in the housing sector, including developers, investors, and homebuyers, to identify challenges and opportunities for improvement. This would ensure that policy reforms are effectively addressing the needs of the industry.

3.20 RERA

Under the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016, the Government has established the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA) for regulation of real estate sector infusing transparency, financial discipline, citizen centricity, accountability and speedy redressal of complaints. One of the key provisions of RERA is the mandatory disclosure of project details by developers, including information on project completion timelines, carpet area, amenities, and pricing which are very crucial in any real estate project, more so in the affordable housing projects. This information is very important in any real estate project, especially in affordable housing projects. The Act provides for the filing of a complaint with MahaRERA by an affected person in case of any violation or contravention of the provisions of the Act.

To address this, the Government should take following measures:

a) Adequate staffing: Given the large number of registered projects, lodged complaints and grievances, the functioning of MahaRERA needs to be expanded. There should be enough staff to handle all the functions effectively.

b) Staff on deputation: Currently, most of the important posts in MahaRERA are filled on contractual basis. Some of the officers and staff members appointed in 2017 on contractual basis are still serving. However, to ensure efficient working of the authority, the important and senior posts should be appointed on deputation from other Government Departments.

c) Sufficient benches and members for complaint redressal: There should be sufficient number of benches and members for timely redressal of grievances.

3.21 Urban Planning Reforms

The proposed reforms emphasize participatory planning, streamlined regulatory processes, and the incorporation of technologies to ensure efficient governance and responsive urban management.

Additionally, these reforms aim to meet the housing sector's needs by establishing a comprehensive support system, elevating it to a robust housing industry. The goal is to view the housing sector not as an isolated entity but as part of a holistic environment designed to foster its development, growth, and long-term sustainability.

The state proposes the following urban planning related reforms and measures:

A. Digital TDR Certificates and Online Portal

As suggested in the guidelines published by NITI Aayog, to enhance the transparency in the TDR trading mechanism, prevent misinformation, facilitate better monitoring and to make the process citizen friendly, an online TDR bank portal/ application can be developed by the local bodies. This portal may have various features like details of TDR Certificates (digital TDR certificates) issued, TDR area calculations, notification of sale and purchase etc. Such a system may also reduce the transaction cost and eliminate the dependence on brokers.

B. Place-making

Place-making in affordable housing projects aims to create meaningful and useful spaces with community through collaborative process. Following strategies can be adopted to enhance place making in the affordable housing projects:

- **Mandatory green areas:** Such green spaces can serve as gathering spots, promote physical activity, and enhance the overall environment.
- **Shared amenities:** Shared amenities like community centres, libraries, study rooms or fitness rooms encourage interaction among residents and provide resources for personal growth.
- **Public art and murals:** Collaboration with local artists to incorporate murals, sculptures, or other forms of art in the public areas. These installations can celebrate community identity and beautify the area.

- **Local businesses and markets:** Space can be provided for local shops, cafes, or markets. These establishments contribute to the neighbourhood's character and economic vitality.

C. Encouraging Affordable Housing in Transit Oriented Development (TOD) Areas

Transit-Oriented Development (TOD) promotes compact, mixed-use, pedestrian- and bicycle-friendly urban development that integrates jobs, housing, services, and amenities. Moreover, it is closely integrated with public transportation. Affordable housing combined with TOD can provide significant social, economic, and environmental benefits. Access to affordable housing near transport hubs is particularly important for low-income households as it reduces transport costs. Additionally, it improves access to employment and basic services and promotes social inclusion.

The following measures will be taken to promote affordable housing in TOD areas:

a) Demarcation of TOD areas in Development plans
b) Provision of additional FSI in TOD areas
c) Certain percentage of units mandatorily reserved for EWS and LIG households
d) Discount in premium FSI charges

D. Development of Satellite Towns

To reduce housing pressure in urban areas and curb rural-urban migration, developing satellite towns in Maharashtra requires an approach which should be focused on the following:

a) Establishing industrial and commercial hubs, along with Special Economic Zones (SEZs), can create local employment opportunities and stimulate economic growth.
b) Enhancing transport connectivity through robust networks and efficient public transit systems, along with reliable utilities and services, will make satellite towns more accessible and liveable.
c) Implementing affordable housing schemes and encouraging public-private partnerships can ensure diverse housing options for different income groups.
d) Social infrastructure, such as quality educational institutions, healthcare facilities, community centres, and recreational spaces, will improve residents' quality of life.
e) Promoting green building practices, integrating renewable energy sources, and adopting smart technologies will support sustainable and efficient development.
f) Strengthening local governance with greater autonomy, coupled with robust monitoring and evaluation frameworks, will ensure effective management of these towns.
g) Offering tax incentives, subsidies, and grants will attract businesses and investments.
h) Engaging local communities through public consultations and partnering with NGOs for social welfare initiatives will foster community development.

These interventions will make satellite towns attractive, self-sustaining alternatives to major urban centres, thus reducing urban housing stress and curbing migration.

3.22 Policy Reforms to Facilitate CSR Contribution in Affordable Housing

Corporate Social Responsibility (CSR) funds can indeed play a significant role in developing the affordable housing sector of Maharashtra. By directing CSR funds towards housing-related projects, private companies can significantly contribute to addressing the state's critical housing challenges. As

per Schedule VII of the Companies Act, promoting gender equality, empowering women, setting up homes and hostels for women and orphans; setting up old age homes, day care centres and such other facilities for senior citizens and measures for reducing inequalities faced by socially and economically backward groups can be included by the companies in their CSR policies.

In order to facilitate and scale CSR participation in the affordable housing sector, the following actions are proposed:

a) Companies could collaborate with the MHADA to co-finance affordable housing projects, providing homes for low-income families and contributing to socio-economic upliftment.
b) Companies could use CSR contributions to support initiatives aimed at providing housing for homeless populations, such as shelter homes and rehabilitation programs for street dwellers.
c) CSR initiatives could finance skills training programs for construction workers, improving the quality of housing projects and providing employment opportunities for local labourers.
d) CSR could also support financial literacy programs for homebuyers, particularly those from lower-income groups, to help them better understand mortgage options, savings, and long-term financial planning.

3.23 Capacity Building & Skill Development

Apart from creating necessary awareness about the technologies, materials, and processes; capacity building of professionals, masons, construction workers and artisans would be required for use in the field. There is a need for private and public sector to work together in skill development and capacity building of construction workers.

a) <u>Setting up new Skill Development Centres:</u> The State Government will identify the clusters of development where new skill development centres can be set up.
b) <u>Upgradation of existing ITIs:</u> Further, the Government will also upgrade the existing Industrial Training Institutes (ITIs) through introduction of a state scheme in line with the one introduced by Ministry of Skill Development and Entrepreneurship. The ITIs will be encouraged to sign MOUs with the industry to conduct training programs to meet specific skill requirement e.g., a new construction technology or working with a new material.
c) <u>Partnership with National Skill Development Corporation (NSDC):</u> The state government will encourage all the public agencies and private developers involved in the construction of affordable housing to leverage from the initiatives of the National Skill Development Corporation (NSDC). NSDC undertakes various initiatives to foster partnership with private industries to expand skill development initiatives. The private organisations can use their CSR funds to sponsor candidates in skill development and capacity building.
d) <u>Capacity building of public authorities:</u> Additionally, capacity building of the staff of the public authorities responsible for development of housing projects is equally important. Government will encourage frequent trainings to upgrade their knowledge about the upcoming technologies, best practices around the world and new software (IT and financial management tools) to ease their tasks of planning, implementation, and monitoring.
e) <u>Involve the private sector</u> in starting skill development centers.

<u>Appointment as Knowledge Partners</u>: Knowledge Partners like IITs, IIMs, UDRI, WRI will be appointed to incorporate and address the challenges arising out of economic, social and climatic changes and making the policy progressive, inclusive and broad-based.

<u>Setting up of Construction Technology Research Centre</u>: Construction Technology Research Centre will be set up for the use of modern technology, green building, disaster prevention technology, inclusivity, affordable housing.

3.24 Responsibility of Accidents on Construction Sites

The responsibility of any accident on the construction site is with the developer, rather than the safety manager and the contractor. There is a need to revise the definition of major employer in this regard.

3.25 Quality Control

Given the scale and pace of development of affordable housing, it is imperative to keep a check on the quality of the construction and the units being delivered. The construction quality of a project depends on multiple technical and engineering parameters like soil testing, structural stability, quality of raw material, seismic resistance, etc. Achieving good construction quality is possible if stringent checks are followed at each construction stage. Ensuring construction quality in the housing sector is crucial for safety, durability, and long-term liveability.

Hence, the proposed measures that can be adopted by the state to ensure quality in the construction of housing projects are as follows:

a) <u>Engaging certified third-party agencies</u> for periodic inspections at key construction stages to independently assess compliance with construction norms.

b) <u>Utilizing Non-Destructive Testing</u> (NDT) methods like ultrasonic testing and thermal imaging to detect internal defects and weak spots in materials and structures without causing damage.

c) <u>Installing IoT sensors</u> at construction sites to monitor real-time factors such as concrete strength, temperature, and material usage, ensuring adherence to quality standards.

d) <u>Implementing drone surveillance equipped with AI</u> analysis to capture aerial footage of construction sites and detect defects, poor alignment, or unsafe practices.

e) <u>Mandating material testing and certification</u> in approved labs before use in housing projects to ensure the quality and durability of construction materials.

f) <u>Introducing digital platforms</u> for site quality audits, allowing site supervisors to log daily reports on construction progress and material usage for real-time monitoring.

g) <u>Developing mobile-based quality assurance apps</u> that provide on-site engineers with checklists for construction standards, enabling quick verification and documentation.

h) <u>Using Building Information Modelling (BIM)</u> to pre-plan construction steps through detailed 3D models, improving accuracy and identifying potential issues early.

i) <u>Implementing mandatory labour training and certification programs</u> to ensure all workers and contractors adhere to best practices and maintain consistent quality standards.

j) <u>Embedding smart sensors</u> within structures to continuously monitor factors like load and vibration post-construction, ensuring long-term structural health and safety.

k) <u>Establishing public engagement channels</u> for communities and residents to report quality concerns, promoting transparency and allowing timely corrective actions.

l) <u>Requiring pre-handover quality certification</u>, where a qualified certifier verifies the construction quality before units are handed over to residents.

3.26 Grievance Redressal Committee for Redevelopment

State Government shall establish a state-level apex grievances redressal committee for redevelopment projects on the similar lines of SRA. The structure of the committee can be as follows:

<u>Apex Grievance Redressal Committee</u>

<table>
<tr><td>1</td><td>Secretary / Principal Secretary / Additional Chief Secretary (Housing Department)</td><td>Chairperson</td><td rowspan="7"><u>Scope of the Committee</u>
5. Disputes/complaints between tenants/residents and developers arising from delayed or improper implementation of schemes approved under Development Control Regulations 33(5), 33(6), 33(7), and 33(9).
6. Any matters deemed necessary by the Chairperson for smooth implementation of schemes under DCR 33(5), 33(6), 33(7), and 33(9).
7. In the Island City of Mumbai, if tenants/ residents of cessed buildings are dissatisfied with the order passed by the Grievance Redressal Committee regarding their eligibility and permissible area, or if developers delay rent payments during redevelopment — such persons can file a second appeal before the Apex Grievance Redressal Committee within 45 days of the order. The Chairperson of the Apex Committee will conduct hearings and make a decision. The decision on second appeal will be final and binding.
8. If dissatisfied with the Grievance Redressal Committee’s order under Sections 79A or 91A of the MHADA Act, 1976, the tenant/resident or developer can file a second appeal with the Apex Grievance Redressal Committee within 45 days. The Chairperson will conduct the hearing and issue a final and binding decision.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Chief Officer, Mumbai Housing and Area Development Board (MHADA)</td><td>Member</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Chief Officer, Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board (MBRRB)</td><td>Member</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Additional Commissioner, MCGM</td><td>Member</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Additional Commissioner, MMRDA (authorized by the Commissioner, MMRDA)</td><td>Member</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Deputy Secretary (Duvapu), Housing Department</td><td>Member</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Under Secretary (Duvapu-2), Housing Department</td><td>Member Secretary</td></tr>
</table>

There shall be a separate cell for Senior Citizen under this committee. An App-based grievance redressal system to be adopted for this committee.

Annexure

Annexure 1: Overview of the State

Maharashtra, located in the western region of India, covers an area of approximately 307,713 square kilometres, making it the third-largest state in India by area. Maharashtra has a population of over 112 million people, making it the second-most populous state in the country and boasts a rich cultural heritage, diverse geography, and a dynamic economy.

The state is bordered by the Arabian Sea to the west, and it shares its borders with Gujarat, Madhya Pradesh, Chhattisgarh, Telangana, Karnataka, and Goa. The state's geography is diverse, featuring coastal regions, the Western Ghats Mountain range, and the Deccan Plateau. The State is well connected through railways, roadways, airways & waterways and is one of the highly urbanised states in India.

Maharashtra is the wealthiest state in India, contributing significantly to the country's GDP. The top 5 states, Maharashtra, Uttar Pradesh, Gujarat, Tamil Nadu, and Karnataka account for ~50% of country's nominal GDP, of these, Maharashtra is the largest, with a GDP of $444 Bn in FY22, which is ~13% of India's GDP. The state's economy is diverse, with key sectors including manufacturing, services, agriculture, and information technology. Mumbai, the financial capital of India, houses the headquarters of major banks, financial institutions, and corporate headquarters.

Maharashtra is administratively divided into 36 districts, which are grouped into six Revenue Divisions: Konkan, Pune, Nashik, Chatrapati Sambhajinagar, Amravati, and Nagpur. Major urban centres include Mumbai, Pune, Nagpur, Nashik, and Chatrapati Sambhajinagar. The state has a total of 29 Municipal Corporations, which govern large cities such as Mumbai, Pune, Nagpur, and Nashik. Additionally, there are 244 Municipal Councils that cater to smaller cities and towns, ensuring effective local governance and infrastructure development. Moreover, Maharashtra has 147 Nagar Panchayats that oversee the administration of rapidly urbanizing areas, bridging the gap between rural and urban governance.

The classification of cities in Maharashtra, according to the Census of India, is primarily based on population size, dividing urban areas into distinct categories. 'Metropolitan' cities, with populations exceeding 1 million, serve as major economic and administrative hubs. 'Class I' cities, with populations ranging from 100,000 to 1 million, are significant urban centres with developed infrastructure. 'Class II' cities, with populations between 50,000 and 99,999, have moderate population sizes and developing infrastructure. 'Class III' cities, with populations from 20,000 to 49,999, are smaller urban areas with basic infrastructure. Finally, 'Class IV' cities and below, with populations less than 20,000, encompass smaller towns and urban areas with limited infrastructure. This classification system provides a structured understanding of the urban hierarchy in Maharashtra. The table below outlines the classification of cities in Maharashtra based on population as per the Census of India.

Table: Classification of cities in Maharashtra

Classification of Cities	Name of Cities
Metropolitan Cities (Million Plus Cities)	Mumbai, Pune, Nagpur
Class I Cities	Thane, Nashik, Chatrapati Sambhajinagar, Solapur, Kolhapur, Navi Mumbai, Amravati, Malegaon, Jalgaon, Akola, Latur, Dhule, Ahmednagar, Chandrapur, Parbhani, Ichalkaranji, Sangli-Miraj & Kupwad
Class II Cities	Nanded-Waghala, Bhusawal, Raigad, Beed, Yavatmal, Achalpur, Osmanabad, Nandurbar, Wardha
Class III Cities	Baramati, Udgir, Gondia, Satara, Malkapur, Washim

Maharashtra's population distribution reflects a distinctive urban-rural dichotomy. The state stands at the third-most urbanized state in India with 45% urbanization rate, following Tamil Nadu (48%) and Kerala (47%). This shift is driven by rapid economic growth, industrialization, and the expansion of service sectors, particularly in major cities like Mumbai, Pune, and Nagpur. Mumbai, as the financial capital of India, attracts a large influx of people seeking employment and better living standards, contributing to its continuous urban expansion. Similarly, Pune's emergence as an Information Technology (IT) and education hub has led to a surge in urban development and population growth. In contrast, the remaining 55% of the population resides in rural areas, where agriculture and allied activities dominate the livelihood landscape. This urban-rural population comparison highlights the demographic shifts and economic transitions occurring within the state. While urban areas continue to grow and develop as hubs of commerce, industry, and services, rural regions remain essential for their agricultural contributions and cultural heritage.

The state has experienced significant migration trends over the years, greatly impacting its housing landscape. Employment opportunities, better education, and healthcare facilities are the primary drivers of this in-migration to urban areas in the state. According to the 2011 Census, around 55% of migrants to Maharashtra moved for work or employment reasons. Conversely, some regions within Maharashtra, particularly rural areas reliant on agriculture, experience out-migration. People from these areas move to urban centres within the state or to other states in search of better livelihood opportunities. This trend significantly contributes to the urbanization of Maharashtra, with urban areas growing rapidly and housing demand surging. For example, according to the Census of India, the urban population of Maharashtra increased by 23.7% between 2001 and 2011, reflecting the high rate of migration to cities and the consequent need for housing solutions.

The housing typology in the state includes a mix of kutcha and pucca houses, reflecting the state's economic and urban-rural divide. According to the Census 2011 data, about 37% of rural households in Maharashtra lived in kutcha houses. Whereas, in urban areas, despite the dominance of pucca houses, a notable portion of the population still resides in kutcha housing, primarily within informal settlements and slums. The government's goal is to make Maharashtra slum-free and provide safe and sustainable housing to every citizen. Therefore, it is necessary to provide affordable houses with all amenities for the economically weaker sections.

In Maharashtra, land use is distributed across various categories. Around 54% of the land is used for agriculture, with the western region being particularly conducive to farming. Urban areas cover about 6% of the land, with cities like Mumbai, Pune, and Nagpur experiencing rapid growth. Industries utilize approximately 18% of the land, especially around Mumbai and Pune, encompassing sectors like textiles, automobiles, pharmaceuticals, and information technology. Forests cover about 20% of Maharashtra, primarily in the eastern and northern regions, providing vital ecological services and resources. Water bodies constitute around 1% of the land, crucial for irrigation, drinking water supply, and power generation. Infrastructure development utilizes a small but significant portion of land, supporting connectivity and economic activities.

Annexure 2: Existing Legal and Regulatory Framework in Maharashtra

In Maharashtra, the housing and real estate sector is governed by a legal framework aimed at ensuring transparency, fairness, and efficiency in transactions, while also addressing the need for affordable housing.

Real Estate and Housing:

i. The Registration Act, 1908: Mandates the registration of certain documents to ensure their authenticity and prevent fraud.
ii. Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960: Regulates the registration, incorporation, rights, liabilities, management and state aid of co-operative societies.
iii. Maharashtra Ownership Flats Act (MOFA), 1963: Aims to regulate the promotion of construction, sale, management and transfer of flats on an ownership basis.
iv. Maharashtra Apartment Ownership Act, 1970: Confers on the apartment owners an inheritable and transferable right in an apartment along with a proportionate and undivided share of the land and other common areas.
v. Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971: Makes provision for the improvement and clearance of slum areas in the State and their redevelopment, and for the protection of occupiers from eviction and distress warrants.
vi. The Maharashtra Housing and Area Development Act, 1977: Establishes MHADA for housing and area development focusing on affordable housing in the state.
vii. Maharashtra Rent control act, 1999: Governs rent control and tenants' rights in state.
viii. The Real Estate Regulation and Development Act, 2016: Aims to regulate the real estate sector and protect homebuyers.
ix. Regulation 33 (5): Outlines the guidelines for the development/ redevelopment of 151 housing projects in Mumbai under the Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA).
x. Regulation 33 (7): Outlines the guidelines for the reconstruction or redevelopment of old buildings in the city that are eligible for land acquisition.

Urban Development and Management:

i. Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (MRTP): Regulates the establishment and expansion of cities and provides a mechanism for urban development.
ii. The Mumbai Municipal Corporation Act, 1988: Governs the administration, powers, and functions of the Municipal Corporation of Greater Mumbai.
iii. Development Control and Promotion Regulations (DCPR), 2018 for Greater Mumbai: Provides regulations for development control and promotion in Greater Mumbai
iv. Unified Development control and Promotion Regulations, 2020: Provides regulations for development control and promotion in Maharashtra except Greater Mumbai.

Environmental Protection:

i. Environmental Protection Act, 1986: A comprehensive act for environmental protection and regulation of activities causing environmental degradation.

ii. CRZ Notification, 2019: This notification provides the framework for regulating activities along the coastal areas of Maharashtra. It includes categorization of the CRZ areas and specifies the types of activities permitted and restricted within these zones.

Local Governance:

i. The Mumbai Municipal Corporation Act, 1888: Governs the municipal corporation's operation in Mumbai.

ii. The Maharashtra Municipal Corporations Act, 1949: Provides for the establishment, powers, and functions of municipal corporations in larger urban areas of Maharashtra, excluding Mumbai.

iii. Maharashtra Municipal Councils, Nagar Panchayats and Industrial Towns Act, 1965: Governs the establishment, powers, and functions of municipal councils and Nagar Panchayats in Maharashtra

Land Acquisition and Rehabilitation:

i. The right to fair compensation and Transparency in Land acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013: Lays down procedures for land acquisition and terms for fair compensation and rehabilitation.

These Acts collectively provide a legal framework for the development, management, and governance of real estate, housing, urban regions, and environmental protection within Maharashtra and India.

Annexure 3: Existing Housing Policies and Programs in Maharashtra

Housing Policies

- **Maharashtra State Housing Policy, 2007**
  The first ever State Housing Policy was published in 2007. It made an effort to address the issue of providing adequate affordable housing for the EWS, LIG and MIG. The policy focused on the shift in the role of the State Government from being provider to being facilitator and enabler. It acknowledged the need for reforms and liberalisation in the housing sector as a major challenge.
- The State Government drafted a new state housing policy in 2015, but the draft was not published.

Housing Programs and Schemes

Government of Maharashtra has implemented several housing schemes so far. The housing developed under these schemes has substantially contributed to the current housing stock.

A. **Housing Programs in Urban Areas**

- **Pradhan Mantri Awas Yojana – Urban (PMAY-U)**
  To achieve the goal of "Housing for All by 2022," the Government of India launched the Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) in June 2015. In Maharashtra, the scheme has been implemented following the Government Resolution issued by the Housing Department on 09.12.2015. Presently, the scheme is being implemented in 399 cities across the state.

  The Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA) and the Directorate of Municipal Administration (DMA) have been designated as the State-Level Nodal Agency and the Mission Directorate, respectively. While the Housing Department oversees the overall monitoring of the scheme, its implementation is carried out by the respective Urban Local Bodies.

  According to the scheme's guidelines, individuals from the Economically Weaker Section (EWS), Low-Income Group (LIG), or Middle-Income Group (MIG) who do not own a permanent house anywhere in the country are eligible for benefits under the scheme.

  The program comprises the following four components:

  1. In-Situ Slum Rehabilitation (ISSR): Redevelopment of slums at their existing locations by leveraging land as a resource.
  2. Credit-Linked Subsidy (CLSS): Provision of affordable housing for the Economically Weaker Sections (EWS) and Low-Income Groups (LIG) through interest subsidies on home loans.
  3. Affordable Housing in Partnership (AHP-PPP): Construction of affordable housing through public-private partnerships.
  4. Beneficiary-Led Construction (BLC): Financial assistance for individual house construction by beneficiaries belonging to the Economically Weaker Section (EWS).

  Under the Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban), as of now, a total of 14,70,793 houses have been sanctioned in Maharashtra. Of these, construction of 8,41,295 houses has been completed. The scheme is scheduled to conclude by 31st December 2025.

- **Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission (JNNURM)**

  Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission (JNNURM) was launched by the GoI in December 2005. Under JNNURM, two sub-missions – Basic Services for Urban Poor (BSUP) and Integrated Housing and Slum Development Programme (IHSDP) aimed to provide adequate shelter and basic infrastructure facilities to the slum dwellers in identified urban areas. The tenure of these schemes was up to March 2017.

  The BSUP Scheme was applicable in nine Municipal Corporations and one Municipality, whereas the IHSDP scheme was applicable in 85 cities excluding those Municipal Corporations covered under BSUP. As on March 2023, the number of houses completed under BSUP and IHSDP are 81,537 and 58,288 against the targets of 97,147 and 77,885 respectively.

- **Valmiki Ambedkar Malin Basti Awas Yojana (VAMBAY)**

  Govt. of India introduced the Valmiki Ambedkar Malin Basti Awas Yojana (VAMBAY) in December 2001 with the objective of providing shelters or upgrading the existing shelters for people living below the poverty line and members of other weaker section in urban slums. This scheme was subsumed under IHSDP as a part of JNNURM in 2005.

- **Ramai Awas Yojana**

  Ramai Awaas Yojana is a state government scheme being implemented in urban and rural areas for Scheduled Caste (SC) and Neo-Buddhist community families who are homeless or having kutcha house. In the urban areas, in 2023-24, 10,494 houses were sanctioned under the scheme out of the target of 18,261.

B. <u>Housing Programs in Rural Areas</u>

- **Pradhan Mantri Awas Yojana – Gramin (PMAY-G)**

  PMAY-G was launched in 2016 aiming to provide pucca houses with basic amenities to all eligible houseless households and households living in kutcha and dilapidated houses in rural areas. As on June 2024, the number of houses completed under PMAY-G are 12,43,080 out of the target of 13,74,105 houses.

- **Revised Rajiv Gandhi Gramin Niwara Yojana-II**

  The scheme was introduced in 2008 for construction of houses for above poverty line beneficiaries in low-income category. Under this scheme, the cost of the house is fixed. Out of this cost, part is provided as loan through the lead back in the district, and the part is borne by the beneficiary. The interest component of the loan is borne by the government. Under the scheme, up to October 2023 amount of 88.93 crore has been disbursed to lead banks as interest component through MHADA.

- **Ramai Awas Yojana**

  Ramai Awaas Yojana is a state government scheme being implemented in urban and rural areas for Scheduled Caste (SC) and Neo-Buddhist community families who are homeless or having

kutcha house. In the rural areas, in 2023-24, 75,920 houses were sanctioned under the scheme out of the target of 1,34,174.

- **Yashawantrao Chavan Mukt Vasahat/ Vaiyaktik Gharkul Yojana**
  Yashawantrao Chavan Mukt Vasahat/ Vaiyaktik Gharkul Yojana is being implemented for Vimukt Jati, Nomadic Tribes (VJNT) community families who are homeless or having kutcha houses. During 2023-24, 8,031 dwelling units are sanctioned under this scheme.

- **Shabari Adivasi Gharkul Yojana**
  Shabari Adivasi Gharkul Yojana is a housing scheme launched by the state government specifically for the Scheduled Tribe (ST) community in the state. During 2023-24, 49,838 houses were sanctioned under this scheme.

Provisions under DCPR for Greater Mumbai and UDCPR

There are several provisions under the UDCPR and DCPR for Greater Mumbai with respect to provision of affordable housing, rehabilitation of slums and redevelopment of old and dilapidated buildings.

Table: Provisions in DCPR of Greater Mumbai for green-field and brown-field development of affordable housing

Green-field development	
Regulation 15	Inclusive housing
Regulation 33(8)	Construction of Affordable Housing in Special Development Zone II (SDZ II)
Brown-field development	
Regulation 33(5)	Development/ redevelopment of housing schemes of MHADA layouts in Mumbai
Regulation 33(7)	Reconstruction or redevelopment of cessed buildings in the Island City by Co-operative Housing Societies or of old buildings belonging to the Corporation
Regulation 33(7)(A)	Reconstruction or redevelopment of dilapidated/unsafe existing authorized tenant occupied building in Suburbs and extended Suburbs and existing authorized non-cessed tenant occupied buildings in Mumbai City
Regulation 33(7)(B)	Additional FSI for Redevelopment of existing residential housing societies excluding cessed buildings
Regulation 33(9)	Reconstruction or redevelopment of cluster(s) of buildings under Cluster Development Scheme(s)(CDS)
Regulation 33(9)(A)	Regulations for Dharavi Notified Area (DNA)
Regulation 33(9)(B)	Reconstruction or redevelopment of cluster of BDD chawls at Naigaon, Worli, N.M. Joshi Marg and Shivdi under Urban Renewal Scheme(s)
Regulation 33(10)	Redevelopment for Rehabilitation of Slum Dwellers
Regulation 33(10)(A)	Slum Rehabilitation Scheme within Dharavi Notified Area (DNA) for Dharavi Redevelopment Project (DRP)
Regulation 33(15)	Development of land earmarked for the MHADA/ Mill Workers Housing under Regulation No 35
Regulation 33(16)	Reconstruction/Redevelopment in Gaothan/ Koliwada/ Adivasipada area
Regulation 33(20)	Affordable Housing (AH) / Rehabilitation & Resettlement (R&R)
Regulation 35	Development or Redevelopment of Lands of Cotton Textile Mills

Table: Provisions in UDCPR for green-field and brown-field development of affordable housing

Green-field development	
Regulation 3.8	Provision for inclusive housing
Regulation 7.7	Development of housing for EWS / LIG
Regulation 14.1	Integrated Township Project (Social housing component)
Regulation 14.3	Affordable housing scheme
Regulation 14.4	Pradhan Mantri Awas Yojana
Brown-field development	
Regulation 7.4	Development / redevelopment of housing schemes of MHADA
Regulation 7.6	Redevelopment of old dilapidated / dangerous buildings
Regulation 14.6	Slum rehabilitation scheme for Pune, PCMC, PCNTDA and Nagpur
Regulation 14.7	Slum rehabilitation scheme for other Municipal Corporations
Regulation 14.8	Urban renewal scheme

Annexure 4: Functions of Existing Housing Institutions in Maharashtra

The Government of Maharashtra has been progressive in designing and implementing schemes and programs with respect to provision of affordable housing and slum rehabilitation. It has created several institutions to address these issues. The functions of each institution are highlighted as below.

1. Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA)

The Maharashtra Housing & Area Development Authority (MHADA) was established in December 1977 under the Maharashtra Housing and Area Development Act, 1976 with an aim of providing a comprehensive and coordinated approach to the problem of housing in the state.

MHADA is the Apex organization coordinating and controlling the activities of its seven Regional Housing Boards, viz. Mumbai, Konkan, Pune, Nashik, Nagpur, Amravati, Chatrapati Sambhajinagar and two special purpose boards viz. Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board, and Mumbai Slum Improvement Board. MHADA has constituted a Local Area Planning Authority for the development & planning of New Chandrapur.

Additionally, Urban Development Department has delegated the power of Planning Authority on 23rd May 2018 to MHADA under the provisions of Chapter IV of Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966. This is in respect of the MHADA's layouts under its jurisdiction in Greater Mumbai Area and projects under the Pradhan Mantri Awas Yojana within state, and many other redevelopment projects such as BDD redevelopment, etc.

Since its establishment in 1977, the Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA) has constructed approximately 5,23,329 units up to March 2024.

2. Slum Rehabilitation Authority (SRA)

Slum Rehabilitation Authority (SRA) is the State agency for redevelopment of slums in urban areas. The Government of Maharashtra has launched a comprehensive slum rehabilitation scheme by introducing an innovative concept of using land as a resource and allowing incentive Floor Space Index (FSI) in the form of tenements for sale in the open market, for cross-subsidization of the slum rehabilitation tenements which are to be provided free to the slum-dwellers.

As per the provision of Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 State Government of Maharashtra has SRA, Mumbai to serve as Planning Authority for all slum areas in the jurisdiction of Municipal Corporation of Greater Mumbai. Subsequently, area of the Thane Municipal Corporation has been added in the jurisdiction of SRA.

Since its inception in 1995, a total of 2,424 projects have been completed by 2025, with the rehabilitation of 2,57,403 families living in slums into flats. Pune and Pimpri-Chinchwad have their own dedicated Slum Rehabilitation Authority.

3. Maha Housing Development Corporation (MahaHousing)

Under the Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban), the state of Maharashtra set a target to construct 19.40 lakh housing units by the year 2022. To achieve this target and accelerate the effective implementation of the scheme in the state, the Maharashtra government established the 'Maharashtra Housing Development Corporation' (MahaHousing) through a Government Resolution dated 11th December 2018.

MahaHousing is extensively building homes through Joint Venture (JV) partnerships. These housing projects include amenities such as clubhouses, gardens, playgrounds, and multipurpose halls. For economically weaker sections, the residential units are equipped with two balconies, two bathrooms, and essential furniture such as sofas, kitchens, and bedrooms, all within a 300 sq. ft. area. Maharashtra Housing is focusing on the use of innovative construction technologies to accelerate housing development.

4. Shivshahi Punarvasan Prakalp Limited (SPPL)

To provide free housing to 40 lakh slum dwellers, the government established the Shivshahi Rehabilitation Project as per the Government Resolution dated 28th May 1998. The project aimed to construct 2,00,000 housing units. The government allocated ₹115 crore in capital, which was used to provide financial assistance of ₹73.85 crore (for the construction of 14,908 rehabilitation flats) to 30 slum rehabilitation schemes through private developers. The loan amount, along with interest (₹102.02 crore), has been fully recovered.

As a developer, SPPL has implemented a total of 10 slum rehabilitation schemes, resulting in the construction of 10,672 housing units. Permanent Transition Flats (PTC) for slum rehabilitation are made available through the Slum Rehabilitation Authority. SPPL is responsible for the maintenance and distribution of these flats.

5. Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA)

Under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, the Government has established the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA) for regulation of real estate sector infusing transparency, financial discipline, citizen centricity, accountability, and speedy redressal of complaints through conciliation & quasi-judicial mechanism. Up to May 2024 in all 46,345 projects are registered with MahaRERA.

6. City and Industrial Development Corporation of Maharashtra Limited (CIDCO)

City and Industrial Development Corporation of Maharashtra Limited (CIDCO) was incorporated (No. 14574 of 1969-70) under the Companies Act, 1956 in March 1970. It is notified as the New Town Development Authority (NTDA). CIDCO has diversified its functions to accommodate various activities such as planning and development of new towns, consultancy, project management and conceptualization.

CIDCO is implementing housing development programme in a planned manner in the State. Since establishment up to March 2024, CIDCO has constructed in all 2,06,132 dwelling units/ tenements and construction work of 51,786 dwelling units/ tenements is in progress.

7. Mahatma Phule Renewable Energy & Infrastructure Technology Limited (MAHAPREIT)

Mahatma Phule Renewable Energy & Infrastructure Technology Limited (MAHAPREIT) is a subsidiary of Mahatma Phule Backward Class Development Corporation (MPBCDC), a Govt. of Maharashtra owned company under the Social Justice and Special Assistance Department having its objectives as:

- To ensure social and economic development of Scheduled Castes and to implement various schemes for improving their standard of living.
- To provide financial assistance to the economically weaker sections of the Scheduled Castes and Nav-Buddhas and those living below the poverty line.

MAHAPREIT is primarily involved in the implementation of various individual and group beneficiary schemes under the Department of Social Justice and Empowerment of the Government of Maharashtra and the Government of India, focusing on income generation, skill development, and entrepreneurship. However, affordable housing, Affordable Rental Housing Complexes (ARHC), and schemes under the Ministry of Housing and Urban Affairs, Government of India, are also among the key sectors in which MAHAPREIT plays a significant role.

8. Dharavi Redevelopment Project (DRP)

Government of Maharashtra in the year 2003-04 decided to redevelop Dharavi as an integrated planned township and an action plan for implementation of Dharavi redevelopment was approved by its G.R. dtd. 04/02/2004. It was decided to develop it by using land as resource to cross-subsidize the cost of development through sale component on the basis of Slum Rehabilitation Scheme. The area under redevelopment is declared as 'Dharavi Notified Area' (DNA). Dharavi Redevelopment Project (DRP) under SRA is designated as the Special Planning Authority for the project. The project is proposed to redevelop slums, chawls, old buildings, commercial and industrial areas that fall within DNA. A Development Plan has been prepared through DRP for the area falling under DNA.

The project is being developed through joint development with the private partner by constituting a Special Purpose Vehicle (SPV).

Annexure 5: Affordable Housing by Public Authorities

Over the years, the role of the government in the affordable housing sector has shifted from the provider of housing to the enabler of housing. The role of Government is more in the provision of housing for Economically Weaker Section (EWS) and Lower Income Groups (LIG) with higher subsidies and incentives. Hence, the affordable housing by public authorities is targeted to the EWS and LIG. Whereas, for Middle Income Groups (MIG) and Higher Income Groups (HIG), the role of Government is to push the private markets to develop housing that is affordable to these segments.

1. Definition and Criteria

Affordability is a relative concept. It is based on the household income, housing price and the size of the house. Hence, the definition of affordable housing varies for each income group. The Housing Department published a GR No. PMAY-2019/ No. 126, dated 16th March 2023, which prescribes the income ceiling and carpet area ceiling for different income groups for housing developed by different boards of MHADA under different models. This criterion does not include the housing price factor as it varies across the state.

Table: Income group wise annual income ceiling and carpet area

Sr. No.	Income Group	Annual Income Ceiling		Carpet Area
		Mumbai Metropolitan Region (MMR), Pune Metropolitan Region (PMRDA), Nagpur Metropolitan Region (NMRDA), Nagpur Improvement Trust (NIT) Region, and local bodies with population more than 10 lakh	Remaining Local Bodies	
1	Economically Weaker Section (EWS)	Up to Rs. 6 Lakh	Up to Rs. 4.5 Lakh	Up to 30 sq.mt
2	Lower Income Group (LIG)	Up to Rs. 9 Lakh	Up to Rs. 7.5 Lakh	Up to 60 sq.mt
3	Middle Income Group (MIG)	Up to Rs. 12 Lakh	Up to Rs. 12 Lakh	Up to 90 sq.mt
4	Higher Income Group (HIG)	No Ceiling	No Ceiling	Above 90 sq.mt

2. Models of Development

a) Affordable housing development by public authority

In this model, the Government develops affordable housing on its land through authorities such as MHADA and Maha Housing. Such housing is allotted to the eligible beneficiaries at subsidized rates through a lottery.

But the developable land with the Department is limited. To address this, the other option in this model is that the government buys land from the other government agencies or private owners and create its own land bank as explained below. Buying private land involves higher initial investment, whereas

partnership with private owners makes such development feasible. Such partnership and JV models are described below.

b) Creation of land bank for development of affordable housing by housing department

In the last two to three decades, due to lack of developable land with the state housing department, supply of affordable housing has reduced. Especially in Metropolitan areas like Mumbai, if the government lands are made available to the housing department at nominal rates, then maximum number of affordable houses can be built. A land bank is proposed to be created with detailed information regarding available developable land parcels to meet the increasing demand for housing in urban areas of Maharashtra. The housing department should follow up with the relevant department of state and central government like Maharashtra Industrial Development Corporation (MIDC), Mumbai Port Trust, developable salt pan land etc.

On the similar lines of economic nodes along Hindu Hridaysamrat Balasaheb Thakre Samruddhi Mahamarg, affordable housing should be encouraged in the green field projects, such as, large infrastructure projects, new MIDC areas etc.

c) Affordable housing development through PPP

To implement Affordable Housing in Partnership (AHP) vertical of PMAY-U, the State Government decision in the Public Private Partnership (PPP) Policy in 2018 through the GR No. PMAY/2017/ Pra. Kra. 12/GruNiDho-2/ShiKaNa dated January 11, 2018. This policy was further amended and refined through subsequent GRs.

Under this policy, the relaxations and incentives are offered as follows:

- Base FSI of 2.5
- FSI of 1 permissible in No Development Zone (NDZ)/ Green zone
- Measurement and Development charges at 50% of prevailing charges
- Stamp duty at Rs. 1000
- Solar Subsidy and Technology Innovation Grant (TIG)

d) Joint Venture with Private Developers

To increase the pace of development of affordable housing, the Government published a GR No. PMAY/2017/ Pra. Kra. 95/GruNiDho-2 dated September 11, 2018. This GR introduced policy for Joint Venture (JV) between MHADA/ MahaHousing and private landowners. Under this arrangement, the landowner's share is determined and compensated either in monetary terms or in the form of housing units. All terms, conditions, and concessions applicable under the Public-Private Partnership (PPP) policy are also applicable to projects developed under the Joint Venture (JV) policy.

For specific groups such as Mathadi workers, mill workers, and construction workers, special housing schemes will be framed by housing department as per the criteria laid out under PMAY (U). This will ensure uniformity in the implementation of schemes targeting special categories. However, priority should be given to these schemes if funds are available. All rural housing schemes should strictly adhere to the criteria laid down under PMAY (R).

All subsidized housing schemes – whether through PPP, IH, ITP, or any other DCR rules (including 33(7), 33(9), 33(10), etc.) – should be linked with the proposed Unified Citizen Data Hub (UCDH). This will ensure that each citizen can avail the right to housing only once, while also guaranteeing that no genuinely needy person is deprived of the scheme's benefits.

A dedicated portal should be developed to provide access to the inventory of houses created under various schemes, allowing citizens to register only once to access relevant information. Once the KYC verification is completed through this portal, applicants will not be required to reapply for future schemes. This will eliminate duplication, save time, and reduce the financial burden on interested applicants.

The Unified Citizen Data Hub (UCDH) shall be integrated with the State Housing Information Portal (SHIP).

Annexure 6: Monitoring and Evaluation

Effective monitoring and evaluation (M&E) are crucial for the successful implementation of the housing policy in Maharashtra. This chapter outlines the framework for M&E, detailing the processes, indicators, and methodologies to ensure that the objectives of the housing policy are met effectively.

1. Objectives of Monitoring and Evaluation

The primary objectives of the M&E framework are to:

- To track progress against predefined targets and timelines.
- To assess the effectiveness, efficiency, and impact of policy interventions.
- To identify challenges and provide actionable insights for corrective measures.
- To ensure accountability and transparency.
- To integrate feedback for continuous improvement and refinement of the policy.

2. Monitoring Framework

A. Institutional arrangements

A dedicated Monitoring and Evaluation Unit (MEU) will be established under the Department of Housing, Government of Maharashtra. This unit will be responsible for:

- Developing and maintaining a comprehensive M&E plan
- Coordinating with various stakeholders, including government departments, local authorities, and civil society organizations
- Collecting, analysing, and reporting data related to policy implementation.

B. Data collection and management

Data collection will be a continuous process, leveraging both primary and secondary sources. Key methods will include:

- Surveys and field visits to assess ground realities
- Administrative data from relevant departments and agencies
- Reports from local authorities and implementing partners
- Feedback from beneficiaries through structured and semi-structured interviews.

A centralized database will be maintained to store and manage all collected data, ensuring data integrity, security, and accessibility.

C. Key Performance Indicators (KPIs)

To effectively monitor progress, a set of KPIs has been developed, aligned with the key policy principles of affordability, inclusivity, sustainability, and resilience. The details are outlined as follows:

Table: Key Performance Indicators

Policy Principles	Indicator	Methodology	Data Source	Frequency	Responsible Entity
Affordable	Number of affordable housing units constructed	Statistical analysis	Administrative records, project reports	Quarterly	Department of Housing, Local Authorities
	Number of beneficiaries availing housing subsidies	Stakeholder feedback	Subsidy records, beneficiary surveys	Quarterly	Department of Housing, NGOs
	Reduction in the number of homeless households	Surveys, statistical analysis	Surveys, census data	Annual	Department of Housing, NGOs
Inclusive	Number of housing units allocated to vulnerable groups	Stakeholder consultations, statistical analysis	Allocation records, beneficiary surveys	Quarterly	Department of Housing, Social Welfare Departments
	Increase in accessibility features in housing projects	Field inspections	Project plans, field inspections	Biannual	Department of Housing, Local Authorities
	User satisfaction levels of the target groups	Beneficiary surveys, focus group discussions	Beneficiary surveys, focus group discussions	Annual	MEU, Independent Evaluators
Sustainable	Compliance with green building standards	Compliance audits	Inspection reports, compliance audits	Biannual	Local Authorities, Environmental Agencies
	Energy efficiency improvements in housing	Energy audits, field inspections	Energy audits, project reports	Annual	Department of Housing, Energy Department
	Waste management practices in housing projects and Rainwater harvesting	Field visits, statistical analysis	Field visits, project reports	Annual	Local Authorities, Environmental Agencies
Resilient	Incorporation of disaster-resilient features	Field inspections, stakeholder consultations	Project plans, field inspections	Biannual	Department of Housing, Disaster Management Authority
	Number of housing units with insurance coverage	Beneficiary surveys, insurance records	Insurance records, beneficiary surveys	Annual	Department of Housing, Insurance Companies
	Timeliness of post-disaster reconstruction efforts	Field visits, project reports	Project reports, field visits	Quarterly	Department of Housing, Disaster Management Authority

In addition to this A dedicated research unit to be incorporated under housing department which will be responsible for:

- Quality research in housing technology.
- Developing innovative construction methods to reduce costs and improve efficiency.
- Supporting the adoption of new technologies in affordable housing project

- Guiding the stakeholder for the adoption of new technologies

3. Evaluation Framework

A. Types of Evaluation

Evaluation will be conducted at different stages to assess the policy's impact and effectiveness:

a) Formative Evaluation: Conducted during the initial stages to refine policy design and implementation strategies, focusing on the relevance and feasibility of policy interventions.

b) Process Evaluation: Examines the implementation process to ensure that activities are being carried out as planned, identifying operational challenges, and providing recommendations for improvements.

c) Summative Evaluation: Conducted at the end of a specific period to assess the overall impact and outcomes of the policy, measuring the extent to which policy objectives have been achieved.

B. Evaluation methodologies

A mix of qualitative and quantitative methods will be employed to provide a comprehensive evaluation:

a) Quantitative Methods: Statistical analysis of data collected through surveys and administrative records and compare it with a benchmark to measure the impact.

b) Qualitative Methods: Case studies, in-depth interviews with beneficiaries and stakeholders, and focus group discussions to gather insights on qualitative aspects of policy impact.

Table: Evaluation Matrix

Type of Evaluation	Focus Area	Methodology	Data Source	Frequency	Responsible Entity
Formative Evaluation					
Policy design and feasibility	Relevance and feasibility of interventions	Stakeholder consultations, pilot studies	Initial policy documents, pilot project reports	Initial implementation phase	MEU, Policy Analysts
Process Evaluation					
Implementation process	Adherence to planned activities, operational challenges	Process tracking, stakeholder feedback	Implementation reports, stakeholder meetings	Mid-term	MEU, Implementation Teams
Summative Evaluation					
Overall impact and outcomes	Achievement of policy objectives, long-term impact	Statistical analysis, control group comparisons	Survey data, administrative records, case studies	End of policy cycle	MEU, Independent Evaluators
Mixed Methods Evaluation					
Comprehensive assessment	Qualitative and quantitative impact assessment	Case studies, in-depth interviews, focus group discussions, statistical analysis	Mixed methods data sources	Mid-term and end of policy cycle	MEU, Independent Evaluators

4. Reporting and Feedback Mechanisms

A. Reporting

Regular reports will be prepared by the MEU and disseminated to all relevant stakeholders. The reporting structure will include several components to ensure thorough monitoring and evaluation. Firstly, there will be Monthly Progress Reports that highlight short-term achievements, challenges, and next steps. Secondly, Quarterly Performance Reports will provide a detailed analysis of progress against key performance indicators (KPIs). Lastly, Annual Evaluation Reports will offer a comprehensive assessment of the policy's impact, including recommendations for future actions.

B. Feedback Mechanisms

A robust feedback mechanism will be established to ensure continuous improvement:

a) Stakeholder consultations: Regular meetings and consultations with stakeholders will be held to gather feedback and suggestions.

b) Beneficiary feedback: Systematic collection of feedback from beneficiaries through surveys and community meetings.

Grievance Redressal: An accessible and transparent grievance redressal system will also be put in place to address issues and complaints related to policy implementation. An App-based grievance redressal system to be adopted. The monitoring and evaluation framework is integral to the success of the housing policy in the state. By systematically tracking progress, assessing impact, and incorporating feedback, the M&E framework will ensure that the policy objectives of being affordable, inclusive, sustainable, and resilient are met. This continuous process of monitoring, evaluation, and learning will contribute to the sustainable development of the housing sector in Maharashtra, ultimately improving the quality of life for its residents.

Annexure 7: Way Forward

The government's housing goal is crucial for the public, and all efforts must be made to achieve it. Previously, the policy aimed to increase housing stock but lacked specific targets. Now, with a defined goal, focused implementation through a "MISSION MODE" approach is required, with annual targets for affordable housing over the next five years and regular monitoring for timely adjustments.

The mission will be led by the Chief Secretary and include key officials such as the Additional Chief Secretary of Housing, Principal Secretary of Urban Development, the VP & CEO of MHADA, the CEO of CIDCO, and the commissioners of MMRDA, MCGM, Pune, PMRDA, and Nagpur. The Additional Chief Secretary (Housing) will serve as the Member Secretary of this mission, which will have the authority to take necessary actions under Section 47 of the MRTP Act. All other secretaries involved in housing policy implementation will report to this mission. The mission's head will ensure prompt decisions from relevant departments and authorities, with monthly meetings to review progress and make necessary decisions.

Additionally, a Cabinet sub-committee on housing, led by the Hon'ble Chief Minister, will meet quarterly to review policy implementation, and provide direction. The mission head will present a quarterly review to this sub-committee. The New Housing Policy 2025 embodies the government's commitment to providing housing for all by 2030 and will be executed with dedication and vigour.

It shall be the responsibility of concerned department to undertake preparation of a Road Map for implementation of this Housing Policy. The necessary formulation of new rules and regulations or modification to the existing shall be completed within a period of one year.

1. Roadmap to Implementation

The section outlines a strategic roadmap to achieve our vision of providing affordable, inclusive, resilient, and sustainable housing for all. This section presents the key initiatives, financial mechanisms, institutional frameworks, community engagement strategies, adoption of technology and innovation, social inclusion measures, and risk management approaches necessary for the successful implementation of the policy.

Strategic Initiatives

To boost the supply of affordable housing, state proposes to incentivize private developers and promote public-private partnerships (PPPs). Leveraging central government schemes such as Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) will be a key strategy. State will implement regulatory reforms to streamline approval processes, minimize delays, and create an investor-friendly environment. The approach includes optimizing land use, promoting mixed-use development, and encouraging higher density housing in urban areas to ensure efficient land utilization. State also aims to improve essential infrastructure services such as water supply, sanitation, and transportation to support new housing projects. Additionally, the government advocates for the adoption of green building practices, energy-efficient designs, and sustainable materials to minimize the environmental impact of housing developments.

Financial Mechanisms

The State plans to mobilize funds through government budgets, financial institutions, and innovative financing models such as Real Estate Investment Trusts (REITs) and Infrastructure Investment Trusts (InvITs). The policy outlines subsidy schemes, tax incentives, and other financial benefits for developers and homebuyers to promote affordable housing.

Institutional Framework

The strategy includes strengthening the capacity of housing-related institutions at the state and local levels, including urban local bodies (ULBs) and development authorities. Establishing coordination frameworks between various government departments, private sector players, and civil society organizations will ensure a holistic approach to housing development.

Community Engagement

The government aims to involve community members in the planning and decision-making processes to ensure that housing solutions align with their needs and preferences. Awareness campaigns will be launched to educate the public about housing schemes, financial assistance programs, and the benefits of formal housing.

Technology and Innovation

The government proposes the adoption of modern construction technologies, digital tools for planning and management, and innovative building materials to enhance efficiency and quality. Integrating smart technologies in housing projects will improve living standards and promote smart city initiatives.

Social Inclusion

The policy addresses the needs of marginalized communities, including women, the elderly, differently abled individuals, and socially disadvantaged groups. The state will develop specific strategies for slum rehabilitation and redevelopment to provide dignified living conditions for slum dwellers.

Risk Management

The disaster-resilient features will be incorporated in housing projects, particularly in areas prone to natural calamities like floods, earthquakes, and cyclones. Risk mitigation strategies will be outlined to address financial uncertainties, market fluctuations, and other external factors impacting housing development.

Conclusion

In conclusion, this section provides a clear and comprehensive roadmap to achieve the vision of the state's housing policy. The strategic initiatives, financial mechanisms, institutional frameworks, and inclusive policies outlined here offer a solid foundation for creating a sustainable and inclusive housing environment in Maharashtra.

All the stakeholders – policymakers, developers, financial institutions, and community organizations shall actively participate in implementing this policy. By working together, they can ensure that every resident of Maharashtra has access to a safe, affordable, and adequate home. The successful execution of this policy will not only improve living standards but also contribute significantly to the socio-economic development of the state, where every citizen enjoys the dignity and security of a proper home.

-----XX------XX-----

Housing Department

Government of Maharashtra

Mantralaya, Mumbai – 400032